UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER. — FACULTÉ DE DROIT

DES
DROITS DE L'ACQUÉREUR SURENCHÉRI
DANS LA PURGE DES HYPOTHÈQUES INSCRITES

THÈSE
pour le Doctorat (Sciences juridiques)

PAR

Henri GARD
Substitut du Procureur général
près la Cour d'appel de Monaco

MONTPELLIER
« L'ABEILLE », IMPRIMERIE COOPÉRATIVE OUVRIÈRE
14, Avenue de Toulouse. — TÉLÉPHONE 8-78
—
1922

DES

DROITS DE L'ACQUÉREUR SURENCHÉRI

DANS LA PURGE DES HYPOTHÈQUES INSCRITES

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER. — FACULTÉ DE DROIT

DES

DROITS DE L'ACQUÉREUR SURENCHÉRI

DANS LA PURGE DES HYPOTHÈQUES INSCRITES

THÈSE

pour le Doctorat (Sciences juridiques)

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

PAR

Henri GARD

Substitut du Procureur général
près la Cour d'appel de Monaco

MONTPELLIER
« L'ABEILLE », IMPRIMERIE COOPÉRATIVE OUVRIÈRE
14, Avenue de Toulouse. — TÉLÉPHONE 8-78

1922

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

MM. VALÉRY, doyen, professeur de Droit commercial, chargé du cours de Droit international privé.
MOYE, professeur de Droit international public, assesseur.
MORIN, professeur de Droit civil.
DONNEDIEU DE VABRES, professeur de Droit criminel.
BECQUÉ, professeur de Droit civil.
DE NESMES DESMARETS, professeur de Droit administratif.
ROCHE-AGUSSOL, professeur d'Économie politique.
BASTID, chargé de cours de Droit constitutionnel.
DIJOL, chargé de cours de Procédure.
VINCENT, chargé de cours de Droit romain.
BOSC, chargé de cours de Droit civil.
SURET, chargé de cours d'Economie politique.
GUENOUN, chargé de cours de Droit romain.
VIALLETON, chargé de cours de Droit civil.
VIGIÉ et BRÉMOND, doyens honoraires.
LABORDE et CHAUSSE, professeurs honoraires.
ROCHETTE, secrétaire.

MEMBRES DU JURY

MM. MORIN, *président.*
VALÉRY, professeur.
BECQUÉ, professeur. } *Membres.*

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

À LA MÉMOIRE DE MON PÈRE

H. G.

DES DROITS DE L'ACQUÉREUR SURENCHÉRI

DANS LA PURGE DES HYPOTHÈQUES INSCRITES

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

La purge des hypothèques inscrites est une procédure qui, à la suite d'une aliénation volontaire, permet à l'acquéreur d'un bien hypothéqué de libérer ce bien des privilèges et hypothèques qui le grèvent.

Si la purge a le grand avantage de faciliter la circulation des biens en consolidant le droit de propriété de l'acquéreur et en lui évitant l'éviction, elle a par contre l'inconvénient, en se plaçant au point de vue du créancier hypothécaire, de mettre un terme à sa créance avant l'époque choisie par lui. Ainsi le créancier hypothécaire peut se trouver lésé dans ses intérêts, soit parce qu'on le prive prématurément d'un placement avantageux, soit, chose plus grave, parce qu'il court le risque de ne pas être remboursé intégralement de sa créance, si l'aliénation est intervenue à un moment défavorable et a eu pour conséquence d'être consentie à un prix inférieur à la véritable valeur du bien.

Le législateur a passé outre et avec raison a estimé, en se plaçant au point de vue général, que les avantages de la purge devaient primer les intérêts particuliers des

créanciers hypothécaires. Toutefois, pour léser le moins possible les droits de ces créanciers, la loi les autorise, dans les quarante jours (article 2185 C. c.) de la notification prévue par la procédure de la purge (article 2183 C. c.), ou à accepter le prix stipulé par le contrat (article 2186 C. c.), ou à requérir la mise aux enchères publiques du bien, mais à la condition alors de se porter adjudicataire pour un dixième en sus (1). Si dans cette alternative le créancier hypothécaire opte pour la seconde solution, l'immeuble sera mis aux enchères et logiquement vendu le meilleur prix possible ; les droits de ce dernier seront alors suffisamment sauvegardés. A la suite de cette revente sur surenchère, deux solutions peuvent intervenir.

Si le tiers détenteur qui a purgé se porte adjudicataire, aucune difficulté ne surgit, car ce dernier voit se consolider sur sa tête son droit de propriété. Il conserve alors l'immeuble en vertu de son titre primitif d'acqui-

---

(1) Remarquons que le fait de surenchérir du dixième n'a pas pour effet de dépouiller l'acheteur qui purge. Ce dernier reste propriétaire du bien et doit le conserver. Quant à la transmission de propriété elle ne s'opérera, le cas échéant, que par l'adjudication. L'acquéreur peut, d'ailleurs, paralyser la surenchère en désintéressant tous les créanciers inscrits.

Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. 3, n° 2493. — Aubry et Rau, 5e édit., t. 3, § 294, p. 883. — Thézard : Du nantiss. des priv. et hyp., n° 209. — Delvincourt, III, p. 372, note 5. — Tarrible, Rép., v° Transcription, § 5, n° II. — Troplong, IV, n°s 949 et 956. — Zachariæ, § 294, texte et notes, 40 et 41. — Battur, IV, 577. — Chauveau et Carré, t. 5, Quest. 2477, p. 1380. — Huc, XIV, n° 150. — Laurent, XXXI, n°s 538 et 539. — Grenier, II, 464. — Pont, II, 1386, — Merlin, Rép., v° Enchère, § 1er. — Pothier : Vente, n°s 490 et 492. — Carré, t. 3, p. 170, sous l'article 832. — Bioche, v° Surenchère, § 2, art. 7. — Demiau, 516.

Civ. rej., 3 février 1808 ; Turin, 13 juin 1812 ; Civ. rej., 12 février 1828 ; Bordeaux, 21 juillet 1830 ; Paris, 25 juin 1831 ; Paris, 26 décembre 1835 ; Orléans, 26 janvier 1843.

La solution contraire est adoptée pour la surenchère du sixième en matière de saisie immobilière (Civ. rej., 7 décembre 1868 ; Aix, 22 juin 1892).

sition (1). C'est le législateur qui nous donne cette solution sans qu'elle puisse susciter la moindre discussion, puisque dans l'article 2189 il parle de la conservation du droit de propriété par le tiers détenteur restant adjudicataire, et il ajoute même, ce qui corrobore cette opinion, qu'il n'est pas tenu dans ce cas de faire transcrire son jugement d'adjudication (2). Les droits réels ou les baux qu'il aura consentis seront valables. Du moment que son titre primitif n'est pas modifié par l'adjudication, il restera soit acheteur, soit donataire, et pourra dans ce dernier cas être soumis au rapport ou à la réduction (3). Comme pour conserver la propriété de l'immeuble il a été obligé de payer à la suite de la surenchère un prix supérieur à celui stipulé dans le contrat primitif, il a le droit d'intenter une action contre son vendeur qui devra lui rembourser la somme qu'il a versée en sus du prix du premier contrat, plus l'intérêt de cet excédent (4). Ce

---

(1) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. III, n° 2496. — Glasson : Dissertation. D. P. 88, 1, 337. — Aubry et Rau, 5e édit., t. 3, § 294, p. 884. — Dalloz, J. G., v° Vente publique d'immeuble, n° 2158. — Pigeau, t. II, p. 251. — Troplong, n°s 938, 948, 949. — Thézard : Du nantiss. des priv. et hyp., n° 209. — Planiol, II, n° 3359, p. 1029. — Pont, II, n° 1388. — Bioche, v° Surenchère, § 2, art. 9, n° 237.

Besançon, 14 déc. 1877 ; Civ. rej., 9 février 1881 ; C. de la Martinique, 9 déc. 1878.

(2) Petit, n° 581. — Mourlon : Transcrip., I, n°s 80 à 82, II, n° 538. — Aubry et Rau, II, § 209, p. 443. — Dalmbert, n° 157. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, n° 2495. — Troplong : Transcrip., n° 101. — Bressoles, n° 33. — Verdier, I, n° 198. — Gauthier, n°s 113 et 114. — Rivière et Huguet : Quest. sur la transcrip., n° 117. — Planiol, II, n° 3359, p. 1029. — Flandin : Transcription, I, n° 562. — Fons, n° 23. — Grosse : Comment., n° 62. — Ducruet : Etudes sur la transcription, n° 7. — Rapport de M. de Casabianca sur la loi du 23 mars 1855. Impress. du Sénat, session de 1855, n° 27, p. 12. — Pont, II, n° 1390.

(3) Huc, t. XIV, n° 156. — Glasson : Dissertation. D. P. 88, 1, 337.

(4) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. III, n° 2497. — Pigeau : Comment., t. II, p, 527. — Duranton, t. 16, n° 260. — Laurent, XXXI, n° 543. — Dalloz, J. G., v° Vente publique d'immeuble, n°s 2160, 2163. — Petit, n° 583. — Gre-

recours en garantie lui est accordé par l'article 2191 du Code civil. Mais cette action en garantie lui échappera si la première fois il a acquis le bien à titre gratuit. Toutefois il aura alors l'action *negotiorum gestorum contraria* contre le donateur si le prix d'adjudication a servi à payer les créanciers personnels de ce dernier car il aura été son gérant d'affaires (1), ou contre les précédents propriétaires si ce sont des dettes qui leur étaient personnelles qui ont été payées avec le prix d'adjudication. De plus, si après avoir payé tous les créanciers inscrits il reste un reliquat sur le prix d'adjudication, cet excédent ira à l'adjudicataire qui le conservera à titre de propriétaire (2). Enfin, au point de vue fiscal, il ne devra qu'un seul droit de mutation (3).

Ou bien, deuxième hypothèse, c'est une autre personne qui est déclarée adjudicataire, et alors quelle est la situation du tiers détenteur, au point de vue juridique, entre la première aliénation et la revente sur suren-

---

nier, II, 469. — Martou, IV, 1562. — Troplong, IV, 968. — Pont, II, 1391. — Aubry et Rau, III, § 294, p. 885. — Planiol, n° 3360, p. 1029. — Tarrible : Rép. Transcript., § 6, n° 4. — Duvergier-Toullier, t. 16, n° 321. — Persil, art. 2191-3°. — Bioche, v° Surenchère, § 2, art. 9, n° 239.

Cass., 4 mai 1808 ; Besançon, 4 mars 1822 ; Amiens, 21 mai 1822 ; Bordeaux, 27 février 1829 ; Toulouse, 27 août 1834 ; Bordeaux, 21 avril 1836. — *Contra :* Paris, 25 prairial an XII ; Metz, 31 mars 1821.

(1) Thézard, *op. cit.*, n° 209. — Baudry-Lacantinerie, III, n° 2500. — Planiol, II, n° 3360, p. 1030. — Delvincourt, t. 3, p. 373, note 7. — Bioche, v° Surenchère, n° 242. — Grenier : Donat., t. 1, n° 97. — Troplong, IV, 969. — Pont, II, n° 1393. Cf. Pothier : Orléans, t. 15, n° 65.

(2) Dalmbert, n° 157 quater. — Grenier, II, n° 469. — Pont, II, n°s 1394 et 1395. — Troplong, IV, n° 971. — Baudry-Lacantinerie, III, n° 2502. — Martou, IV, 1562. — Planiol, II, n° 3361, p. 1030. — Merlin, v° Lettre de ratification. — Persil, art. 2191, n° 5.

Bordeaux, 27 février 1829 ; Cass., 20 germinal an XII ; Colmar, 7 mai 1821 et 22 nov. 1831. — *Contra :* Cass., 2 ventôse an X.

(3) Glasson, *loc. cit.*

chère ? Cet acquéreur évincé voit-il son acquisition résolue rétroactivement et est-il censé n'avoir jamais été propriétaire, ou au contraire reste-t-il, pendant cette période intermédiaire, propriétaire du bien faisant l'objet de la surenchère, l'adjudication ne constituant qu'une nouvelle aliénation ? En d'autres termes, l'adjudicataire est-il directement l'ayant cause du vendeur ou de l'adjudicataire surenchéri ?

Telle est la question que nous nous proposons d'étudier.

Dans une première partie nous exposerons, aussi impartialement que possible, les divers arguments en faveur des deux théories en présence, ainsi que les conséquences juridiques qui en découlent. Ensuite dans une seconde partie nous examinerons le parti pris au sujet de cette délicate question et par la doctrine et par la jurisprudence (1). Enfin, s'il n'est pas trop présomptueux de notre part, nous donnerons notre opinion.

---

(1) Au sujet de l'étude de la jurisprudence, nous avons cru devoir joindre à la bibliographie la nomenclature des arrêts et jugements relatifs à cette matière, avec les références permettant de les retrouver dans les divers recueils de jurisprudence.

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE I

THÉORIE DE LA RÉTROACTIVITÉ

D'après une première opinion, lorsqu'à la suite d'une surenchère du dixième, dans la procédure de purge des hypothèques inscrites, l'adjudicataire est une autre personne que le premier acquéreur, le droit de propriété de ce dernier serait résolu rétroactivement, il serait alors censé n'avoir jamais été propriétaire de l'immeuble faisant l'objet de cette surenchère. En un mot, il y aurait pour le tiers acquéreur résolution *ex tunc* et non *ex nunc* de son droit de propriété. L'adjudicataire tiendrait donc directement son droit de l'aliénateur sans qu'il y ait entre eux un propriétaire intérimaire qui serait l'acquéreur surenchéri.

Les partisans de cette théorie la justifient au moyen de divers arguments juridiques que l'on peut ramener à sept et que nous allons exposer ci-dessous.

§ 1er. **Effet ordinaire des surenchères**

Le principe ordinaire des surenchères est en effet d'anéantir complètement la première vente et d'en supprimer rétroactivement les effets. Dans la surenchère du sixième qui est, si on peut s'exprimer ainsi, la surenchère normale, puisqu'elle est ouverte à tout le monde dans les ventes judiciaires, la nouvelle adjudication efface la première et cette dernière n'est plus alors considérée que comme un simple incident de procédure. Il n'y a en définitive qu'un seul adjudicataire qui est le dernier acheteur. Pendant les huit jours qui suivent la première adjudication et où la surenchère est possible (article 508 C. p. c.) cette adjudication présente ce caractère de n'être que provisoire et conditionnelle. Elle ne deviendra définitive que si dans ce court délai il n'y a pas eu de surenchère, elle sera par contre annihilée si au contraire une surenchère se produit.

Puisque tout le monde reconnaît ce caractère à la surenchère du sixième, il n'y a pas de raison, dit-on, pour le refuser à la surenchère du dixième, et dans le silence du Code il est logique d'adopter cette analogie.

§ 2. **Protestation contre le titre et condition résolutoire tacite**

La situation du tiers acquéreur dans la surenchère du dixième est bien différente de celle où il se trouverait au cas de saisie immobilière ou de délaissement. Dans ces deux derniers cas les créanciers privilégiés ou hypothécaires acceptent l'aliénation, ils reconnaissent l'acqué-

reur comme étant le véritable propriétaire du bien, ils ne lui contestent pas son titre, et s'ils prennent les devants pour intenter contre lui une action, parce que ce dernier n'a pas obéi à la sommation qu'ils lui ont faite de payer ou de délaisser, ils ne font qu'exercer leur droit de suite. Du moment qu'ils reconnaissent la validité du contrat intervenu, celui-ci doit donc logiquement produire ses effets.

Dans le cas de purge des hypothèques inscrites nous allons nous trouver en face d'une situation inverse, le principe et les effets vont donc varier. Dans cette procédure ce ne sont plus les créanciers hypothécaires qui interviennent les premiers, les rôles vont être complètement renversés. C'est au contraire l'acquéreur qui va mettre en cause les créanciers de l'aliénateur en leur notifiant son contrat. Il sollicite donc de leur part une approbation ou plutôt une ratification. Si un de ces créanciers fait une surenchère, estimant par là que le gage qui garantit sa créance hypothécaire ou privilégiée n'a pas été réalisé à sa juste valeur, il s'attaque non au prix, mais au titre lui-même qu'il refuse de reconnaître et de sanctionner. La ratification demandée par l'acquéreur n'est pas alors accordée, et si, à la suite de la revente sur surenchère qui doit s'ensuivre, c'est une tierce personne qui devient propriétaire, on ne peut prétendre que ce premier acquéreur évincé soit resté pendant cet intervalle propriétaire de l'immeuble, puisque, par le fait même de la surenchère, un au moins des créanciers hypothécaires a refusé de reconnaître la validité du premier contrat.

On peut donc dire que, lorsqu'une personne se rend acquéreur d'un bien qui est grevé d'hypothèques, son droit de propriété n'est pas parfait, et que ce dernier

peut être résolu rétroactivement par une condition résolutoire tacite. L'acheteur sait très bien, au moment où il passe avec son vendeur son contrat d'acquisition, que, pour nettoyer les privilèges et hypothèques qui grèvent son nouveau bien, il sera obligé de recourir à la procédure de la purge, c'est-à-dire qu'il devra mettre en cause tous les créanciers privilégiés ou hypothécaires inscrits et leur demander s'ils veulent bien ratifier son contrat. Il connaît parfaitement l'aléa qu'il va courir, puisque le défaut de ratification émanant d'un seul de ces créanciers va avoir pour résultat de faire revendre son bien aux enchères. Il ignore donc quel pourra en être l'adjudicataire, puisque le nouveau prix pourra atteindre un tel chiffre, qu'il le considérera comme étant trop élevé pour que cette vente constitue à ses yeux une bonne opération, et il y renoncera. Il aurait bien dans ce cas l'action en garantie prévue par l'article 2191 du Code civil, mais ce recours est bien souvent illusoire, car s'il veut l'exercer il risque fort de se heurter à l'insolvabilité du vendeur. Ce n'est donc qu'après l'acquiescement des créanciers privilégiés et hypothécaires que son droit d'imparfait deviendra parfait et qu'il n'aura plus rien à craindre des créanciers de son vendeur ou des précédents propriétaires du bien purgé. Ces créanciers se partageront alors le prix dans l'ordre qui sera ouvert.

La première aliénation est donc conditionnelle, et si cette condition résolutoire tacite que nous venons d'exposer se réalise, on peut dire que le droit de l'acquéreur est résolu rétroactivement et que juridiquement il n'a jamais été propriétaire de l'immeuble purgé.

D'autre part, nous savons que, si à la suite de la surenchère l'acquéreur reste adjudicataire, son droit de propriété est consolidé, mais du moment qu'il est conso-

lidé, c'est qu'il n'était pas parfait, et quand il s'est formé, et comme conséquence pendant toute la période intermédiaire. Son imperfection venait justement de cette condition résolutoire qui menaçait d'anéantir son acquisition.

§ 3. Argument tiré des dispositions de l'article 2188 du Code civil

Cet article oblige « l'adjudicataire au delà de son prix d'adjudication de restituer à l'acquéreur, ou au donataire dépossédé, les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification, et ceux faits par lui pour parvenir à la revente ». Cette disposition légale serait inadmissible si le tiers acquéreur évincé restait propriétaire du bien pendant la période intermédiaire comprise entre son acte d'acquisition et la transcription du jugement d'adjudication. Par contre, il serait très équitable de mettre à sa charge les frais de son contrat et les accessoires de ce dernier si son droit de propriété n'était pas anéanti avec effet rétroactif, car si la première aliénation demeure acquise, elle doit produire tous ses effets. On ne lui appliquerait d'ailleurs que le droit commun, puisque tel est le principe posé par l'article 1593 C. c. L'article 2188 est donc inconciliable avec la théorie de la non-rétroactivité.

Les dispositions du législateur s'expliquent donc très bien avec le système de la rétroactivité, car du moment que l'acquéreur surenchéri est censé n'avoir jamais été propriétaire, il serait souverainement injuste de lui faire

supporter les frais d'une transmission de propriété à laquelle il doit rester complètement étranger.

On doit donc, semble-il, déduire de cet article que le législateur a voulu éviter une injustice et aussi substituer l'adjudicataire qui est le véritable et unique propriétaire au tiers acquéreur, pour l'exercice de ses obligations.

§ 4. Argument tiré des dispositions du deuxième alinéa de l'article 2177

Nous venons de voir dans l'exposé du second argument que la situation du tiers acquéreur dans la purge des hypothèques inscrites était toute différente de celle où il se serait trouvé aux cas de saisie immobilière ou de délaissement. Cette situation est encore différente à un autre point de vue. En effet, le deuxième paragraphe de l'article 2177 du Code civil reconnaît comme valable les hypothèques qui ont été inscrites du chef du tiers acquéreur et qui, d'après les dispositions de cet article, prennent valablement rang après les créances hypothécaires nées du chef du précédent propriétaire. Mais, ajoutent les partisans de la rétroactivité, ces dispositions ne visent que les cas de saisie immobilière et de délaissement, elles n'ont pas été reproduites dans le chapitre suivant (le huitième) du Code civil. On constate que ce chapitre relatif à la purge des hypothèques inscrites est muet en ce qui concerne les hypothèques consenties par l'acquéreur surenchéri. L'interprétation à donner au silence du législateur est que celui-ci a voulu adopter une solution toute différente de celle des deux premiers cas. Il faut donc conclure que les hypothèques ou autres droits réels que le tiers détenteur

aurait pu consentir entre le moment où il est devenu acquéreur du bien hypothéqué et le moment de la transcription du jugement d'adjudication n'ont aucune valeur et ne peuvent produire aucun effet.

Pour en revenir à l'objet de la présente étude, la conclusion logique de ce que nous venons d'exposer est que le droit de propriété de l'acquéreur surenchéri est anéanti rétroactivement, sinon la solution que nous donnons au sujet de la validité des hypothèques ou droits réels nés de son chef serait incompréhensible.

§ 5. **Argument tiré des dispositions de l'article 2175 C. c.**

L'article 2175 dit que si le tiers détenteur a, par sa faute ou par sa simple négligence, commis des détériorations au préjudice des créanciers hypothécaires et privilégiés, ces derniers pourront lui intenter une action en indemnité, et en outre que, si ce même tiers acquéreur a fait des impenses et des améliorations, il lui en sera tenu compte dans la limite de la plus-value.

Ne doit-on pas déduire des dispositions de cet article que pendant la période intermédiaire le tiers acquéreur n'est pas propriétaire de l'immeuble soumis à la procédure de la purge ? Si pendant cette période il était resté propriétaire, il n'aurait pas droit à une indemnité pour les améliorations qu'il aurait pu faire et ne serait pas non plus responsable des dégradations qu'il aurait commises sur son propre bien. En effet, le propriétaire a le droit de tout faire sur sa chose, cela résulte d'un des deux caractères du droit de propriété qui est d'être absolu ; s'il commet des détériorations sur son bien, il

ne doit pas d'indemnité, il n'a fait qu'exercer son droit et on ne peut rien lui reprocher.

L'article 2175 doit donc s'interpréter dans le sens de la rétroactivité.

§ 6. Argument tiré de l'article 2176 C. c.

Cet article est relatif aux fruits de l'immeuble hypothéqué. Ces fruits ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser prévue par l'article 2169 C. c. On applique donc à ce dernier les dispositions de l'article 549 du Code civil, c'est-à-dire qu'on ne le considère que comme un simple possesseur. Au contraire, si la saisie a été pratiquée à l'encontre non du tiers détenteur mais du débiteur lui-même, l'article 682 du Code de procédure civile est alors applicable, et les fruits sont immobilisés à partir de la transcription de cette saisie pour venir s'ajouter au prix de l'immeuble et être ensuite distribués aux créanciers hypothécaires.

On doit donc déduire encore des dispositions de cet article que pendant la période intermédiaire l'acquéreur évincé n'est pas propriétaire de l'immeuble que l'on purge, c'est un simple possesseur.

§ 7. Argument tiré du premier paragraphe de l'article 2177 C. c.

Le premier paragraphe de l'article 2177 dit que « les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession renaissent après le

délaissement ou après l'adjudication faite sur lui ». Comment pourrait-on admettre que des droits réels ou des servitudes qui s'étaient éteints par confusion au moment de la première aliénation reprennent naissance après l'adjudication sur surenchère, c'est-à-dire au bout d'un certain laps de temps et après que la confusion est devenue définitive. Ces dispositions s'expliquent par contre très bien avec la théorie de la rétroactivité, car la confusion ne pourrait se comprendre qu'autant que le tiers acquéreur reste définitivement ou tout au moins temporairement propriétaire de la chose. Si au contraire son droit de propriété est anéanti rétroactivement, la confusion ne peut jouer et il garde les droits réels ou les servitudes qu'il pouvait avoir sur l'immeuble qui est soumis à la procédure de la purge. Juridiquement cette solution s'impose, car la confusion exige la réunion sur la même tête de la qualité de créancier et de débiteur, c'est le principe posé par l'article 1300 du Code civil. Plus particulièrement en ce qui concerne par exemple les servitudes, c'est la réunion dans la même main de la propriété du fonds dominant et du fonds servant (article 705 C. c.). Mais, si cette réunion n'a pas lieu, la confusion ne joue pas, et, pour en revenir à l'objet de notre étude, on peut dire que c'est justement ce qui se produit si le droit du tiers détenteur est anéanti rétroactivement.

Cette solution se justifie en outre en équité, car, si l'acquéreur a renoncé à ses droits, c'est uniquement parce qu'il devenait propriétaire du bien ; mais, cette condition ne se réalisant pas, il serait injuste de lui enlever le bénéfice des droits qui lui ont été donnés antérieurement sur la chose.

CHAPITRE II

THÉORIE DE LA NON-RÉTROACTIVITÉ

Une deuxième opinion consiste au contraire à affirmer que le droit de l'acquéreur surenchéri n'est pas anéanti rétroactivement, mais qu'il y a résolution *ex nunc* de son droit de propriété. Dans cette hypothèse il reste propriétaire du bien hypothéqué entre la première aliénation et la transcription du jugement d'adjudication. Les partisans de cette théorie soutiennent leur thèse et combattent en même temps celle que nous avons exposée dans le chapitre précédent au moyen des arguments suivants.

§ 1er. Condition résolutoire

On prétend que dans le cas que nous étudions il y a une condition résolutoire qui joue, mais on oublie qu'il n'existe dans notre législation civile que deux sortes de conditions résolutoires. Cette dernière est en effet ou expresse ou tacite. De condition résolutoire expresse, il ne peut pas en être question dans l'espèce actuelle, car il faudrait qu'elle soit exprimée dans le contrat d'aliénation lui-même, ce qui n'est pas le cas. Quant à la condi-

tion résolutoire tacite à laquelle se rallient les partisans de la première théorie, elle ne peut pas non plus être admise, car il n'existe dans notre droit civil que deux conditions résolutoires tacites, celles résultant des articles 1184 et 1654 du Code civil. Elles visent les cas de non-exécution par une partie de ses obligations, et de non-paiement du prix par l'acheteur. Dire que dans la surenchère du dixième il y a éventuellement une condition résolutoire, c'est en créer de toute pièce une troisième qui n'existe pas et que l'on rechercherait en vain dans tout notre Code civil. Les partisans de la première théorie pour les besoins de leur cause font œuvre de législateur et non œuvre d'interprétateur.

D'autre part, cette condition résolutoire tacite que l'on veut voir dans la procédure de la purge des hypothèques inscrites n'existe ni dans le délaissement, ni dans l'expropriation forcée, ni enfin au cas où l'acquéreur reste adjudicataire à la suite de la surenchère. Pourtant, dans ces divers cas, c'est toujours la même action hypothécaire qui est en jeu, mais sous des aspects différents, et si les moyens changent le but est toujours le même, c'est la réalisation du gage donné en garantie aux créanciers inscrits pour leur permettre de toucher le montant de leurs créances. Il est donc logiquement impossible d'en tirer des effets complètement divergents.

De plus, et les partisans de la présente thèse vont battre complètement en brèche ceux de la première, s'il y a condition résolutoire, il faut admettre en outre toutes les conséquences juridiques qui découlent de ce principe. L'article 1183 C. c. dans son paragraphe premier nous dit que la condition résolutoire en opérant la révocation de l'obligation remet les choses dans le même état que si ladite obligation n'avait pas existé. Qu'est-ce à dire ?

En appliquant dans le cas qui nous occupe cette conséquence, on doit en déduire que si le tiers acquéreur est, en vertu de la condition résolutoire qui s'est réalisée, dépossédé rétroactivement de son droit de propriété, le bien doit revenir à l'aliénateur. Ce n'est pourtant pas ce qui arrive. Au lieu de révoquer purement et simplement l'obligation et de remettre tout en état comme si aucune obligation juridique n'avait vu le jour, on substitue au premier contrat un autre contrat en vertu duquel ce sera l'adjudicataire qui deviendra le propriétaire du bien qui faisait l'objet de la première convention. Est-ce là l'effet de la condition résolutoire? Certainement non, car si celle-ci est destructive d'obligation, elle n'en crée point. On arrive donc à une solution antijuridique au possible.

Bien plus, si on admet la condition résolutoire, il va se produire ce phénomène particulièrement curieux, c'est que cette rétroactivité va être absolument indifférente aux créanciers hypothécaires, qui eux exerceront le remboursement des créances qui leur sont dues sur le montant du prix d'adjudication, sans avoir à se préoccuper comment est solutionnée la question de propriété. Par contre, ce sont et le vendeur et ses créanciers chirographaires qui en définitive bénéficieront de la résolution du droit de propriété de l'acquéreur surenchéri, alors qu'ils sont eux-mêmes dans l'impossibilité de provoquer la surenchère. On aboutit donc à une solution incontestablement illogique puisque la rétroactivité est indifférente à ceux qui la provoquent en surenchérissant du dixième, et qu'au contraire tout le bénéfice ira à des personnes qui profiteront d'un état de choses qu'ils n'ont pas la possibilité de faire naître.

Examinons encore à un autre point de vue cette prétendue condition résolutoire tacite. En quoi réside cette

condition ? Dans la faculté, dira-t-on, donnée aux créanciers hypothécaires et privilégiés de faire revendre l'immeuble en surenchérissant du dixième dans les quarante jours de la notification prévue par l'article 2183 C. c. Mais requérir la surenchère n'est pas suffisant pour donner naissance à cette condition, car dans l'adjudication qui va s'ensuivre l'acquéreur pourra rester définitivement propriétaire. Dans ce cas la condition ne se réalisera pas et nous savons que son droit va se trouver consolidé. Il n'était donc, par l'effet de la surenchère, que sous la menace d'une éviction. D'autre part, le tiers acquéreur pourra à n'importe quel moment, avant que l'adjudication ait lieu, faire obstacle à la revente aux enchères. Il n'a pour cela qu'à désintéresser complètement les créanciers inscrits. Il empêchera alors la condition de naître et cela par l'effet seul de sa volonté, ce qui fait que la condition résolutoire tacite que l'on a voulu voir dans cette revente sur surenchère n'est en définitive qu'une condition purement potestative, c'est-à-dire, en appliquant les principes de notre droit civil, une condition nulle et de nul effet. Quand l'acquéreur devient propriétaire d'un bien grevé d'une ou de plusieurs hypothèques, on peut dire que son droit n'est pas parfait tant qu'il n'a pas fait la procédure de la purge, mais par contre il n'est pas possible de dire que son droit peut être anéanti par la réalisation d'une condition résolutoire tacite, puisque, par l'effet seul de sa volonté, il peut empêcher la naissance ou plutôt la réalisation de cette condition.

La théorie de la rétroactivité aboutit dans un cas particulier à une véritable impossibilité, c'est quand dans une succession un légataire procède à la purge des hypothèques et privilèges qui grèvent l'immeuble qui lui

a été légué par le *de cujus* et ne reste pas adjudicataire de ce bien à la suite de l'adjudication sur surenchère provoquée par un créancier hypothécaire. Dans ce cas, à s'en tenir à l'esprit de la théorie de la rétroactivité, on doit admettre que le légataire voit son droit de propriété anéanti rétroactivement et que l'adjudicataire dont le droit de propriété prend naissance au moment où intervient le jugement d'adjudication tient ses droits directement du testateur. Il faut conclure que le droit de propriété du *de cujus*, qui s'éteint au moment même de sa mort pour passer au légataire, renaîtrait par suite de la réalisation de la condition résolutoire, jusqu'au moment où l'immeuble est vendu à la suite de la surenchère. Personne n'admettra une pareille conséquence et nous nous trouvons bien ici dans un cas d'impossibilité juridique absolue, puisqu'il se produira fatalement une solution de continuité entre le moment où le *de cujus* a cessé d'être propriétaire, c'est-à-dire à l'heure même de son décès, et le moment où l'adjudicataire, par le jugement d'adjudication, a acquis la propriété du bien. On ne peut pas admettre que pendant ce laps de temps le bien légué n'ait aucun propriétaire, pas plus qu'on ne peut admettre une survie du droit du testateur. Il n'est donc pas possible juridiquement que l'adjudicataire soit l'ayant cause du *de cujus*. Il faut encore ajouter que, dans ce cas, on arrive à substituer un contrat à titre onéreux à un contrat à titre gratuit, et qu'à la suite de cette substitution on se trouve en présence d'un nouveau contrat bien différent du premier, pour lequel d'ailleurs manque incontestablement le consentement d'une des parties, du *de cujus* en l'espèce. Bien entendu, l'hypothèse que nous venons d'envisager n'est qu'un cas tout particulier, mais

il n'en constitue pas moins un argument très sérieux contre la théorie de la rétroactivité.

§ 2. Effet ordinaire des surenchères

On invoque aussi pour justifier la première théorie l'effet ordinaire des surenchères. On nous dit que dans la surenchère du sixième, pendant le délai de huit jours prévu par l'article 708 du Code de procédure civile, l'adjudicataire n'a qu'une propriété provisoire et conditionnelle, et que cette condition réside justement dans la possibilité d'une surenchère qui, si elle se produit, va remettre tout en question et aboutira à une nouvelle adjudication comme si la première n'avait jamais existé. Nous savons déjà que celle-ci n'est plus alors considérée que comme un simple incident de procédure. C'est très vrai, mais la surenchère du sixième est différente de la surenchère du dixième, et ce qui est exact pour l'une peut être faux pour l'autre. La différence essentielle, en ce qui concerne notre étude, est dans le laps de temps qui s'écoule entre la première aliénation et la revente sur surenchère (1). Tandis que dans la surenchère du sixième ce laps de temps est très court et que le délai de huit jours prévu par l'article 708 C. p. c. est fatal, dans la surenchère du dixième, au contraire, non seulement on peut dire que le délai est plus long, mais aussi qu'il n'y a pas de délai du tout. Dans la surenchère du sixième

(1) Ces deux surenchères diffèrent encore quant à la quotité, quant aux formes, quant à la qualité du surenchérisseur (une caution est nécessaire dans celle du dixième, de plus elle est uniquement réservée aux créanciers inscrits).

nous allons être de suite fixé, car ou dans les huit jours qui suivront la première adjudication il n'y aura pas de surenchère et alors l'adjudicataire sera définitivement propriétaire, ou une surenchère se sera produite et alors une nouvelle adjudication aura lieu, la première devenant par cela même inexistante. La brièveté du délai empêche d'ailleurs toute difficulté de naître. La situation est au contraire bien différente dans la surenchère du dixième et n'offre aucune comparaison avec la première. Les créanciers ont quarante jours pour se décider à surenchérir ou à ne pas le faire, mais ce qui est capital c'est que ce délai ne commence à courir qu'à partir de la signification (article 2185 C. c.). Comme cette notification peut être faite quand on veut, un espace de temps très long peut séparer la première aliénation de la vente sur surenchère. Si dans la surenchère du sixième les délais courent d'eux-mêmes sans que l'adjudicataire puisse l'empêcher, dans la surenchère du dixième les délais commenceront à courir seulement quand l'acquéreur le jugera convenable. Bien plus, il pourra, s'il le veut, ne jamais les faire courir ; pour cela il n'a qu'à ne pas purger les privilèges et hypothèques du bien qu'il vient d'acquérir, car dans notre droit la procédure de la purge présente ce caractère d'être facultative et non obligatoire (article 2181 C. c.), et il n'a de sa propre volonté qu'à ne pas commencer cette procédure.

Il faut ajouter qu'il y a entre la surenchère du dixième et celle du sixième une autre différence qui est très importante. Après la première vente volontaire ou la donation, l'acquéreur ou le donataire fait transcrire son titre à la Conservation des hypothèques, il est à partir de cette date propriétaire de l'immeuble, non seulement vis-à-vis du vendeur ou du donateur, mais il le devient

aussi vis-à-vis des tiers à qui le titre de propriété sera désormais opposable. Ce n'est que plus tard, et seulement quand il jugera le moment opportun, qu'il nettoiera par la procédure de la purge les hypothèques et privilèges qui grèvent l'immeuble qu'il vient d'acquérir. Combien est différente, au point de vue du droit de propriété, la situation de l'adjudicataire à la suite d'une surenchère du sixième. Pendant les huit jours prévus par l'article 708 C. p. c., il reste dans l'expectative, il ne peut rien faire sur le bien et il attend que son droit de propriété éventuel se consolide ou se trouve anéanti. Ce n'est que quand la première hypothèse prévue ci-dessus se sera réalisée, qu'il fera transcrire son jugement d'adjudication, ce qui le rendra propriétaire d'une façon parfaite vis-à-vis de tous.

§ 3. **Argument tiré de l'article 2188 du Code civil**

L'argumentation que l'on tire de l'article 2188 du Code civil en faveur de la théorie de la rétroactivité est inexacte et on l'interprète d'une telle façon qu'on lui fait dire plus que ce qui était dans la pensée du législateur. Ce dernier n'a pas voulu laisser à la charge de l'acquéreur surenchéri les frais qu'il avait faits au sujet d'un bien dont en définitive il ne reste pas propriétaire. C'est tout simplement une solution d'équité, le législateur a estimé qu'en toute justice ces frais devaient être mis à la charge de l'adjudicataire, puisque c'est lui qui devient par suite de la surenchère propriétaire définitif du bien. Ces dispositions s'expliquent aussi en droit puisque tous les frais exposés par le tiers acquéreur n'étant que des frais accessoires de la vente, doivent être supportés en défini-

tive par l'adjudicataire. L'article 2188 ne fait somme toute qu'appliquer le droit commun, puisque tel est le principe posé par l'article 1593 du Code civil.

Les dispositions de cet article s'expliquent encore en ce sens qu'elles assurent d'une façon certaine à l'acquéreur évincé le remboursement de ses frais, car, s'il n'est pas équitable de les laisser à sa charge, il ne le serait pas moins de lui donner un recours illusoire, et c'est en définitive ce qui arriverait si son vendeur était insolvable, car sans l'article 2188 il ne pourrait se retourner pour se faire rembourser que contre ce dernier. Il ne faudrait pas croire que l'insolvabilité du vendeur ne se rencontrerait que dans des cas exceptionnels ; en effet, la surenchère du dixième indique en général un bien hypothéqué pour plus que sa valeur, car sinon il n'y aurait pas eu vraisemblablement de surenchère. La situation financière du vendeur doit donc être bien mauvaise pour qu'il soit arrivé à hypothéquer à ce point son immeuble. C'est certainement la raison qui a poussé le législateur à faire exception au principe posé par le paragraphe 4 de l'article 1630 C. c., en vertu duquel l'acheteur évincé a le droit de se faire rembourser par son vendeur tous les frais de son contrat, et cela en raison de la garantie qu'il lui doit.

L'article 2188 s'explique en outre par la volonté du législateur de ne point rendre illusoire pour les créanciers hypothécaires le bénéfice de la surenchère. Si un de ces derniers a surenchéri, c'est pour tâcher de recouvrer sinon le montant intégral de sa créance, tout au moins la plus grande partie possible. Ne lui enlèverait-on pas en fait le bénéfice de la surenchère, bénéfice qui lui est donné par la loi pour sauvegarder ses droits dans la mesure du possible, si les frais exposés par le tiers

acquéreur pour la première aliénation et pour la procédure de la purge venaient en déduction sur le prix d'adjudication ? Toutefois il faut bien reconnaître que l'adjudicataire tiendra compte dans ses enchères du remboursement qu'il sera obligé de faire au tiers détenteur par application de l'article 2188, et il est vraisemblable qu'en règle générale le prix d'adjudication sera inférieur à ce qu'il aurait été si l'adjudicataire n'était pas tenu à ce remboursement. Mais il ne faut pas en déduire que par contre-coup les droits des créanciers inscrits seront lésés, car les droits de ces derniers seront suffisamment sauvegardés si on tient compte que les frais de purge et de surenchère du dixième sont bien moins élevés que ceux qu'ils auraient été obligés de faire s'ils avaient engagé pour recouvrer leurs créances la procédure de la saisie immobilière ; ils profiteront tout au moins de la différence. Ils auront en outre le grand avantage de voir leur gage réalisé et converti en argent sans qu'ils aient eu à intervenir, et ils n'auront plus qu'à partager le prix dans l'ordre qui sera ultérieurement ouvert.

On explique encore les dispositions de l'article 2188, en disant que le législateur a voulu éviter une injustice dans le cas suivant. C'est quand le tiers détenteur n'a pas de recours en garantie contre la personne dont il est l'ayant cause. Cette hypothèse se produit au cas de donation ou de legs, parce que ce sont des contrats à titre gratuit, qui excluent tout recours. Sans l'article 2188, ni le donataire, ni le légataire ne pourraient poursuivre le recouvrement des frais faits au sujet d'un bien dont ils sont dépossédés et qui va servir à payer les créanciers hypothécaires et privilégiés.

Voilà en définitive l'interprétation rationnelle qu'il faut donner à l'article 2188 ; le législateur n'a point voulu lui

en donner d'autre, et c'est gratuitement que les partisans de la rétroactivité l'invoquent à l'appui de leur thèse. D'ailleurs, s'il serait injuste de faire supporter les frais du premier contrat à l'acquéreur évincé s'il est censé n'avoir jamais été propriétaire, il ne serait pas juste non plus de les mettre à sa charge s'il reste propriétaire intérimaire entre les deux aliénations.

§ 4. Protestation contre le titre

On a voulu voir dans la notification (article 2183) faite par l'acquéreur aux créanciers hypothécaires de l'immeuble une demande de ratification et d'approbation de son contrat d'acquisition. On en déduisait que la réquisition de mise aux enchères de ce bien (article 2185) équivalait à une protestation contre le titre de l'acquéreur et que le créancier inscrit qui en était l'auteur refusait par cela même de valider l'aliénation. Une pareille affirmation ne peut pas se justifier juridiquement, car c'est donner aux créanciers hypothécaires des droits que la loi ne leur confère pas. Revenons aux principes. Qu'est-ce que le contrat d'hypothèque ? Ce n'est autre chose qu'un contrat de garantie qui donne au créancier comme sûreté du paiement de sa créance deux droits, le droit de préférence et le droit de suite. Laissons de côté le droit de préférence qui n'a rien à faire dans ce débat. Par le droit de suite nous savons que le créancier peut, comme le terme l'indique, suivre l'immeuble dans n'importe quelles mains où il se trouve, mais personne ne soutiendra sérieusement qu'il a le pouvoir d'en empêcher l'aliénation. Que l'hypothèque soit indirectement un obstacle à la circulation des biens, c'est possible, il

est certain qu'elle constitue une gêne ; mais que juridiquement elle soit un obstacle à la transmission de la propriété qu'elle grève, indiscutablement non. D'ailleurs la procédure de la purge n'a été créée par le législateur que pour diminuer cette gêne dans la mesure du possible en permettant à l'acquéreur d'avoir un bien net d'hypothèques et de privilèges. Si donc le vendeur a conservé entièrement le droit de disposer de sa chose, comment viendra-t-on dire que le contrat d'aliénation qu'il a passé avec son acquéreur n'est pas parfait en lui-même, et qu'il y manque l'approbation de tous les créanciers inscrits. En vertu de quel droit ces derniers seraient-ils appelés à donner leur ratification ou à la refuser? D'ailleurs, dans cette dernière alternative, pour pouvoir attaquer la première aliénation il faudrait que celle-ci soit entachée d'un vice, ce qui n'est pas, et si même ce vice existait ils ne pourraient encore agir qu'en nullité. On doit donc en déduire que les créanciers hypothécaires n'ont pas à protester contre ce premier contrat, cela ne les regarde en rien, leur droit se borne uniquement à accepter ou à refuser le prix qui leur est offert et à faire une surenchère s'ils estiment que le dit prix est insuffisant, qu'il ne correspond pas à la valeur réelle de l'immeuble qui est le gage de leurs créances, et que comme conséquence ils risquent de ne pas être payés tout au moins intégralement. En exerçant le droit de surenchérir le créancier hypothécaire ne fait nullement tomber l'aliénation de l'immeuble grevé, il ne conteste pas le moins du monde la transmission de propriété, il refuse seulement de dégager l'hypothèque de l'immeuble et il reprend son droit de le faire vendre en remplissant les conditions de l'article 2185.

Comment admettre d'ailleurs qu'il puisse y avoir pro-

testation de la part des créanciers inscrits, quand il s'agit d'un échange ou bien encore d'un contrat à titre gratuit, c'est-à-dire au cas de legs ou de donation ? Il n'y a alors aucun prix de stipulé dans le contrat, et c'est le tiers détenteur qui en offre un, qu'il fixe lui-même arbitrairement aux créanciers hypothécaires et privilégiés. Il est bien certain que dans cette hypothèse les créanciers ne vont pas s'occuper de l'acte translatif de propriété mais uniquement du prix qui leur est offert, prix fixé par le donataire ou le légataire. Cet exemple montre encore mieux que dans le cas de contrat à titre onéreux que la prétendue protestation des créanciers ne s'exerce en définitive que sur le prix.

Au moment où le créancier est sollicité de prendre parti, il n'y a qu'une seule chose qui l'intéresse : sera-t-il oui ou non payé de sa créance? Si la réponse à cette question est affirmative, il ne fera aucune objection ; si au contraire elle est négative, il envisagera alors l'éventualité d'une surenchère du dixième. Seul le prix offert sera l'objet de ses préoccupations, par contre le contrat d'aliénation lui sera entièrement indifférent.

Cela est si vrai que, si le législateur avait voulu que les créanciers inscrits soient appelés à ratifier le contrat translatif du bien qui est le gage soit de leur privilège soit de leur hypothèque, il ne se serait pas borné à leur faire demander cette ratification et à les mettre à même de protester contre ce contrat à une époque que l'acquéreur est libre de fixer et qu'il peut retarder indéfiniment.

Il aurait certainement décidé que, lorsqu'un propriétaire d'un bien grevé d'hypothèques voulait l'aliéner, il ne pouvait le faire qu'en mettant en cause, au moment de la formation du premier contrat, les créanciers qui auraient valablement inscrit leurs hypothèques ou leurs

privilèges sur ce bien. A ce moment-là ces derniers auraient été alors placés dans l'alternative ou d'accepter le contrat qui allait naître ou de surenchérir.

L'argument tiré de la protestation contre la première aliénation tombe donc complètement.

Les dispositions de l'article 2186 C. c. viennent encore corroborer cette opinion qu'il n'y a dans la réquisition de mise aux enchères aucune protestation contre le titre d'aliénation. Cet article dit en effet que, si les créanciers hypothécaires n'ont pas surenchéri dans le délai imparti par la loi, la valeur de l'immeuble reste définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat. N'est-ce pas là encore la preuve que le législateur a voulu voir dans la réquisition de mise aux enchères uniquement une protestation contre le prix. Si au contraire dans son esprit il avait interprété le silence des créanciers hypothécaires comme une ratification du contrat, il aurait certainement rédigé d'une façon différente l'article 2186. Il aurait alors affirmé, tout au moins indirectement, la validité du contrat, puisque aucune protestation ne se serait produite et qu'aucune imperfection ne le menacerait à l'avenir.

§ 5. Argument tiré du deuxième paragraphe de l'article 2177 C. c.

On invoque aussi en faveur de la rétroactivité l'article 2177 § 2 ; il est facile d'y répondre. Pourquoi donc les hypothèques nées du chef du tiers acquéreur ne seraient-elles pas valables ? Pourquoi adopter pour la purge des hypothèques une solution différente et même diamétralement opposée à celle admise aux cas de délaissement ou

de saisie immobilière? C'est pourtant toujours dans ces trois cas l'exercice du même droit, qui est l'action hypothécaire. Que la vente aux enchères soit la conséquence d'une expropriation forcée ou d'une surenchère du dixième, peu importe, puisque le but poursuivi est toujours le même, c'est la réalisation du gage et sa conversion en argent afin de permettre aux créanciers inscrits de se payer sur le prix. Il n'y a somme toute qu'une simple différence de forme dans la procédure, et l'offre faite dans la purge, aux créanciers inscrits, ne fait bien souvent que prévenir la saisie. Il est donc illogique de reconnaître à l'action hypothécaire tel effet dans un cas et l'effet inverse dans les deux autres cas. Ne doit-on pas dire au contraire que, puisqu'il s'agit de la même action, il faut par analogie attribuer à la purge les mêmes effets qu'au cas de délaissement ou de saisie immobilière. Si donc par application de l'article 2177 § 2 les hypothèques nées du chef du tiers acquéreur sont maintenues, on ne peut plus admettre la condition résolutoire, car alors ce dernier n'aurait pu consentir à ses créanciers qu'une hypothèque rescindable comme son droit de propriété, et cela par application de l'article 2125. Les hypothèques étant maintenues, on doit donc conclure que le droit de propriété du tiers acquéreur reste pour le passé et que son droit est résolu, non rétroactivement, mais seulement pour l'avenir.

Mais on a été plus loin, et les partisans de la première thèse ont soutenu que l'article 2177 n'était relatif qu'au délaissement et à l'expropriation forcée et non à la procédure de la purge des hypothèques, et que les mots « tiers détenteur » ne visent pas le dernier cas.

On ne saurait admettre une pareille distinction, car :

a) Elle est arbitraire et ne repose sur rien ;

b) Le législateur a employé les mots « tiers détenteur » dans l'article 2178 C. c. qui a trait au délaissement et à la saisie immobilière, mais l'a aussi employé dans l'article 2179 C. c. qui est relatif à la purge des hypothèques ;

c) La place qu'occupent ces différents articles, dans un même chapitre intitulé « De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs », conduit à conclure que les mots « tiers détenteurs » doivent, dans la pensée du législateur, s'appliquer aussi à la personne qui procède à la purge des hypothèques du bien qu'il vient d'acquérir et que l'article 2177 § 2 lui est applicable par voie de conséquence.

Si la disposition de l'article 2177 n'a pas été répétée par le législateur dans le chapitre VIII qui traite spécialement de la purge, c'est soit par oubli de sa part, soit parce qu'il a jugé cette répétition inutile, le second alinéa de l'article 2177 devant d'après lui s'appliquer aussi bien à la purge qu'au délaissement et à la saisie immobilière.

§ 6. Argument tiré de l'article 2175 du Code civil

Quant à l'argument tiré de l'article 2175, on peut répondre que le tiers acquéreur peut, tout en restant propriétaire intérimaire entre la première aliénation et l'adjudication, bénéficier des améliorations qu'il a faites à la chose, et de ses impenses dans la limite de la plus-value. C'est une solution d'équité, car si le bien a acquis plus de valeur il est tout naturel et de toute justice d'en faire profiter celui qui a fait les dépenses qui ont amené cette plus-value. La solution inverse aboutirait à une injustice, puisque ce sont les créanciers inscrits qui

deviendraient les bénéficiaires de cette plus-value qu'ils n'ont rien fait pour créer, et au contraire l'acquéreur évincé qui a fait des frais serait privé du remboursement de ses dépenses. La restitution des impenses et améliorations faite au tiers détenteur ne préjuge donc pas de son droit de propriété.

Quant aux détériorations qu'il a pu commettre sur la chose, la solution doit être la même, car il ne faut pas oublier qu'il n'a pas sur son bien une propriété parfaite, puisque ce dernier est le gage des créanciers privilégiés et hypothécaires de son vendeur et reste le gage de ceux-ci malgré l'aliénation, et ce d'après le droit de suite. Il est donc tout naturel qu'il soit pécuniairement responsable de ses détériorations puisque par son fait il a diminué la valeur du gage. Dans notre droit civil actuel, la propriété a perdu le caractère d'absolu qu'elle avait dans le droit romain, pour faire place petit à petit à la propriété d'affectation. Dans le cas qui nous occupe particulièrement, le tiers détenteur peut très bien être à la fois propriétaire du bien soumis à la procédure de la purge et responsable des détériorations qu'il a pu commettre sur lui, car son droit de propriété n'est pas absolu, il a bien l'*abusus*, mais cet *abusus* est limité, et quoique propriétaire il n'a pas le droit de détruire la chose ou d'en diminuer la valeur, car par cela même il porterait atteinte aux droits des créanciers inscrits dont son bien garantit le remboursement des créances.

§ 7. Argument tiré du recours en garantie

Si le tiers acquéreur reste propriétaire entre la première aliénation et la transcription du jugement d'adju-

dication il n'y a aucune difficulté pour lui accorder l'action en garantie contre son vendeur. Il subit une éviction et on doit dans ce cas appliquer le droit commun. La solution de cette question va être beaucoup plus complexe si on adopte au contraire la théorie de la rétroactivité ; cette action en garantie ne lui appartiendra plus, car l'aliénation étant anéantie rétroactivement ne peut produire aucun effet. Elle appartiendra au contraire à l'adjudicataire, qui est l'ayant cause direct et sans aucun intermédiaire de l'aliénateur. Nous arrivons donc à cette solution étrange que le tiers acquéreur qui aura payé tout ou partie de son prix à l'aliénateur n'aura pas de recours contre ce dernier puisque l'action en garantie lui échappe. Il ne pourra pas non plus arriver à ce remboursement par une voie détournée, et intenter à son vendeur une action en dommages-intérêts en se basant sur l'article 1382 C. c., car il lui sera impossible pour justifier sa demande de lui donner comme fondement un acte ou un fait illicite. Il n'aura à sa disposition qu'une action en répétition de l'indu.

La situation de l'acquéreur surenchéri ne sera d'ailleurs pas plus favorable s'il a payé une partie des créanciers hypothécaires, car il ne pourra bénéficier de la subrogation. La subrogation conventionnelle ne pourra jouer car il aura vraisemblablement omis de se la faire consentir. Quant à la subrogation légale (article 1251 C. c.) il ne sera pas possible non plus de la lui accorder, car il n'est ni acquéreur, ni tenu avec d'autres ou pour d'autres.

Pour sauvegarder ses droits l'acquéreur surenchéri n'aura d'une part que l'action en gestion d'affaires contre son vendeur s'il a payé une dette qui était person-

nelle à ce dernier, et d'autre part que la *condictio indebiti* contre les créanciers inscrits qu'il aura désintéressés.

Ces conséquences doivent donc, une fois de plus, faire écarter la théorie de la rétroactivité.

§ 8. **Argument tiré de l'article 2177 C. c. paragraphe premier**

Les partisans de la première théorie disent encore que la première partie de l'article 2177 C. c. ne peut s'expliquer qu'en admettant la résolution du droit de propriété du tiers détenteur. Si les servitudes renaissent après l'adjudication, il ne s'ensuit nullement en ce qui concerne l'acquéreur surenchéri que son droit de propriété est anéanti rétroactivement. C'est, une fois de plus, une solution d'équité donnée par le législateur, la confusion a joué et continuerait à jouer si l'acquéreur restait propriétaire. Par suite de l'exercice de l'action hypothécaire et de l'adjudication qui a suivi, son droit de propriété a cessé et on lui rend les servitudes et droits réels qu'il avait avant d'être propriétaire. D'ailleurs, si on les lui rend, c'est qu'il les avait perdus, et il les avait justement perdus pendant tout le temps qu'il était resté propriétaire du bien, c'est-à-dire entre les deux aliénations. La solution est la même que dans le cas de délaissement, c'est-à-dire dans un cas où tout le monde reconnaît que l'acquéreur reste propriétaire depuis le premier contrat jusqu'au moment où il délaisse l'immeuble.

On objectera en vain que la confusion une fois opérée est définitive, car le législateur a voulu, pour être juste, faire obstacle au principe, d'où l'article 2177.

§ 9. Argument tiré de l'intérêt que doit avoir l'acquéreur à purger

Aux arguments que nous avons fait valoir dans les paragraphes précédents, on peut en ajouter un autre qui ne résulte pas de l'interprétation d'un texte, mais de l'esprit de la loi. En étudiant d'une façon générale toute la purge des hypothèques, on doit se demander quelle a été la pensée du législateur et le but qu'il a voulu atteindre. La réponse à cette question est claire et ne peut souffrir la moindre controverse : tous les jurisconsultes sont en effet d'accord pour reconnaître que la loi a voulu par la procédure de la purge favoriser la circulation des biens en permettant à l'acquéreur d'un immeuble de faire disparaître les privilèges et hypothèques qui pouvaient le grever. Il faut donc en conclure que cette procédure a été instituée en faveur de l'acquéreur. Si nous revenons maintenant à la question qui fait l'objet de la présente étude, nous nous apercevons immédiatement que l'acquéreur a, avec la théorie de la rétroactivité, intérêt à ne pas purger les hypothèques consenties sur son nouveau bien par son vendeur et par les précédents propriétaires, car il se trouvera alors dans une situation bien moins favorable que s'il délaisse ou s'il est exproprié. Au lieu de provoquer la purge des privilèges et hypothèques et d'user de la procédure que la loi a instituée en sa faveur, son intérêt est d'attendre les poursuites des créanciers inscrits, et à ce moment-là ou de se laisser exproprier ou de délaisser. Ce résultat est paradoxal, car on va alors à l'encontre du but voulu par le législateur, et cette seule

considération condamne donc cette thèse une fois de plus.

Enfin la théorie de la non-rétroactivité a le mérite d'être conforme à la réalité des faits. Il est incontestable qu'il y a en fait deux aliénations successives. La première est conclue entre le vendeur et le tiers détenteur, et ce dernier est l'ayant cause du premier qui voit son droit de propriété cesser à ce moment-là. Puis plus tard intervient une deuxième aliénation dans laquelle l'adjudicataire est l'ayant cause de l'acquéreur surenchéri. Ce dernier est donc propriétaire pendant le temps écoulé entre les deux transmissions. Pour annihiler cette réalité et admettre par une fiction la théorie contraire, il faudrait un texte que l'on recherchera en vain.

CHAPITRE III

CONSÉQUENCES DES DEUX SYSTÈMES

Après avoir exposé les deux théories en présence avec leurs arguments réciproques, il nous reste pour être complet à en étudier les effets. D'ailleurs les solutions naturellement divergentes que nous donnerons dans les divers cas que nous envisagerons pourront peut-être nous aider à trouver la solution de cet important problème.

Entre la première aliénation et l'adjudication, divers actes juridiques auront pu en effet prendre naissance ; nous nous trouverons d'autre part en présence de situations qu'il faudra solutionner : des hypothèques par exemple auront pu être consenties, l'immeuble aura produit des fruits, il y aura peut-être un reliquat sur le prix d'adjudication ; quelle sera la garantie de l'acquéreur surenchéri ? Tels sont les principaux problèmes qui vont attirer notre attention. D'ores et déjà nous voyons qu'en dehors de la question purement théorique et scolastique, le problème de la rétroactivité de la résolution du droit de propriété de l'acquéreur surenchéri présente, au point de vue pratique, un gros intérêt.

§ 1er. Privilèges et hypothèques

Pendant cette période intermédiaire, des hypothèques auront pu être consenties soit par l'acquéreur surenchéri, soit par l'aliénateur, des privilèges auront pu prendre naissance du chef de l'un et de l'autre. Nous allons examiner successivement ce que deviennent ces créances privilégiées et hypothécaires.

I. — Créances privilégiées et hypothécaires de l'acquéreur surenchéri.

a) Pour les partisans de la rétroactivité, les privilèges et hypothèques nés du chef de l'acquéreur surenchéri sont anéantis rétroactivement comme le droit de propriété. En effet on ne peut pas, comme garantie d'une créance, consentir une hypothèque sur un bien qui ne vous appartient pas, ou plutôt, pour parler plus juridiquement, qui ne vous a jamais appartenu. Cette conséquence est logique avec le principe et il n'y a rien à redire.

Toutefois nous devons remarquer qu'elle peut nous amener à une solution étrange dans le cas particulier suivant. C'est le cas où le tiers acquéreur aura fait des constructions sur le bien entre son acte d'acquisition et la purge des hypothèques. Nous savons que les architectes et les entrepreneurs ont pour garantir leurs créances un privilège qui leur est donné par l'article 2103 du Code civil. Que va devenir ce privilège si, tout en ayant accompli les formalités prescrites par les articles 2103 et 2110 relativement aux procès-verbaux, le droit du tiers détenteur est anéanti rétroactivement à la

suite d'une surenchère où il ne reste pas adjudicataire ? S'il y avait délaissement ou saisie-immobilière, les architectes et les entrepreneurs ne subiraient aucun préjudice car leur privilège s'exercerait normalement, mais il n'en sera malheureusement pas de même si par suite d'une surenchère du dixième le droit de l'acquéreur est anéanti rétroactivement. Ce privilège va alors disparaître et les architectes et entrepreneurs vont devenir, sans qu'il y ait pourtant aucune faute de leur part, de simples créanciers chirographaires, car il n'est pas permis de leur accorder la moindre préférence sur l'indemnité qui sera allouée au tiers acquéreur à la suite de la plus-value acquise par le bien. Cette indemnité est en effet le gage général de tous les créanciers et non un gage particulier destiné à indemniser les architectes et entrepreneurs. En définitive, ces derniers seront juridiquement considérés comme ayant travaillé non pour un propriétaire mais pour un simple possesseur.

b) Au contraire, pour les partisans de la théorie de la non-rétroactivité, les hypothèques qui auront pu être consenties par le tiers acquéreur depuis le moment où il devient propriétaire du bien jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication seront valables à la condition toutefois d'avoir été inscrites en temps utile. Il est cependant ajouté qu'avant la date où la loi du 23 mars 1855 est devenue exécutoire (1er janvier 1856), les privilèges et hypothèques nés du chef de l'acquéreur surenchéri auraient été, dans ce système, valablement inscrites dans les quinze jours qui ont suivi la transcription du jugement d'adjudication.

Cette solution, toute logique pour ce système, soulève cependant une grosse discussion. En effet, que vont devenir ces hypothèques dans la procédure de purge qui

a lieu justement au moment où elles viennent de prendre naissance ? Ne peut-on pas dire qu'elles ne sont pas purgées puisque ces nouveaux créanciers hypothécaires ne sont pas liés à la procédure ? La notification prévue par l'article 2185 du Code civil et qui est nécessaire pour les mettre en cause ne leur a pas été faite. Dans ce cas on arriverait à ce résultat que l'adjudicataire deviendrait propriétaire d'un bien qui serait purgé des hypothèques nées du chef du vendeur, mais qui ne le serait pas de celles nées du chef de l'acquéreur surenchéri. Cet adjudicataire serait donc à son tour obligé de procéder à la purge de ces hypothèques, et on peut imaginer, tout au moins théoriquement, que si à chacune de ces procédures il se produit une nouvelle surenchère et que de nouvelles hypothèques naissent l'immeuble ne soit en définitive jamais complètement purgé. Une pareille hypothèse n'est pas à craindre, car on peut répondre que les hypothèques nées du chef du tiers acquéreur sont purgées en même temps que celles nées du chef du vendeur primitif. En effet, l'article 717 du Code de procédure civile auquel nous sommes renvoyés par l'article 838 du même Code au sujet des effets du jugement d'adjudication dit que la transcription de ce jugement purge toutes les hypothèques qui grèvent l'immeuble. N'est-ce pas là l'application du principe bien connu : « Surenchère sur surenchère ne vaut » ? C'est aussi la solution qui est donnée par l'article 573 du Code de commerce qui décide que, dans la faillite, l'adjudication à la suite d'une surenchère du dixième purge tous les privilèges et les hypothèques inscrites. D'ailleurs, à quoi servirait une nouvelle surenchère puisque le but que l'on s'est proposé et qui est de faire vendre l'immeuble dans les meilleures conditions possibles et au prix le plus élevé est déjà atteint

par la première surenchère? Cette solution offre pourtant un inconvénient qui résulte de ce que nous avons exposé tout à l'heure. C'est que les créanciers hypothécaires de l'acquéreur évincé ne sont pas liés à la procédure et que le défaut de notification fait qu'ils peuvent ignorer que l'on procède à la purge des hypothèques. Toutefois, comme ils se trouvent dans la même situation que celle des créanciers hypothécaires du failli, il semble que l'on doit adopter pour eux la même solution que pour ceux-ci, c'est-à-dire que la publicité qui a lieu dans la purge leur a permis de la connaître et que leurs hypothèques seront purgées. Ils seraient d'autre part d'autant moins excusables de prétendre n'avoir pas connu cette procédure qu'il leur était facile de la prévoir. En effet, quand l'hypothèque leur a été consentie, ils n'ont certainement pas oublié de se renseigner chez le conservateur en levant un état des inscriptions, et ils ont appris à ce moment-là que des hypothèques grevaient l'immeuble du chef de l'ancien propriétaire. Ils en ont forcément déduit que le nouvel acquéreur qui devenait leur débiteur ne manquerait sans doute pas dans un laps de temps plus ou moins court de nettoyer ces hypothèques au moyen de la procédure de la purge.

En définitive, les hypothèques consenties par l'acquéreur surenchéri seront valables, mais elles seront purgées et les créanciers hypothécaires seront colloqués sur le prix et à leur rang dans l'ordre qui sera ultérieurement ouvert, c'est-à-dire que ces créanciers seront payés après les créanciers privilégiés et hypothécaires de l'aliénateur primitif.

II. — Créanciers privilégiés et hypothécaires de l'aliénateur. — Envisageons maintenant l'hypothèse

inverse. Que vont devenir les hypothèques consenties par l'aliénateur après la première aliénation et avant le jugement d'adjudication ?

a) Avec la théorie de la non-rétroactivité, aucune difficulté, le droit de propriété de l'aliénateur a pris fin au moment de la première vente pour faire place au droit du tiers acquéreur, et le droit de propriété de ce dernier est devenu opposable aux tiers par la transcription de l'aliénation. Incontestablement à partir de cette date non seulement il ne pourra pas valablement consentir des hypothèques sur l'immeuble, mais en outre les hypothèques consenties avant l'aliénation et qui n'auraient pas été inscrites ne pourraient plus l'être. La même observation que précédemment est ici faite qu'avant la loi du 23 mars 1855, le délai pour inscrire n'expirait que quinze jours après la transcription de l'aliénation.

b) Au contraire, avec la théorie de la rétroactivité, on est obligé d'admettre en ce qui concerne l'aliénateur que son droit de propriété survit à l'aliénation puisqu'il passe directement son droit à l'adjudicataire et que ce dernier ne devient propriétaire du bien qu'au moment de l'adjudication. Dans ce cas nous devons en conclure que les hypothèques conventionnelles, légales ou judiciaires nées de son chef entre l'aliénation et la revente sur surenchère sont valables, puisque pendant cette période il est propriétaire de l'immeuble. Pour la même raison nous adopterons cette solution pour les privilèges. En effet, la transcription de la première aliénation qui a eu pour but de rendre opposable aux tiers cette aliénation et d'arrêter le cours des inscriptions hypothécaires en ce qui concerne la personne de l'aliénateur ne peut produire aucun effet juridique, puisque l'aliénation elle-même est anéantie rétroactivement. Le cours des

inscriptions n'est donc pas arrêté et de nouveaux privilèges et hypothèques peuvent prendre naissance et être valablement inscrits.

Cette solution va toutefois soulever une difficulté qui est la suivante. Le vendeur a, avant la première aliénation, consenti une ou plusieurs hypothèques à ses créanciers et ses derniers par négligence n'ont pas encore inscrit leurs hypothèques quand a lieu la première aliénation et sa transcription. Ils ne peuvent plus inscrire valablement leurs hypothèques car ils encourent la déchéance prévue par l'article 6 de la loi du 23 mars 1855. Mais si, par bonheur pour eux, une surenchère du dixième a lieu, et qu'à la suite de la vente aux enchères un tiers se porte et reste adjudicataire, ils verront par cela même le droit de propriété de leur créancier prolongé jusqu'à l'adjudication, et cela en vertu de la condition résolutoire qui anéantit rétroactivement la première aliénation. Il semble donc que s'ils ont pendant cette période inscrit leur hypothèque ou leur privilège, cette inscription sera valable. Cette solution semble étrange et il est difficile d'admettre qu'après avoir été déchus de leur droit, ils voient ce dernier renaître par l'effet d'un concours de circonstances qu'ils ne peuvent ni empêcher, ni provoquer.

La théorie de la rétroactivité peut même nous conduire, dans le cas que nous étudions, à une véritable iniquité : c'est quand des créanciers privilégiés dont le privilège est né entre les deux aliénations primeront les créanciers hypothécaires antérieurs à la première aliénation. Supposons un créancier hypothécaire qui, étant donné le rang qu'il occupe, ne serait pas payé intégralement de sa créance. Après les notifications de l'article 2183 il surenchérit du dixième pour tâcher de se faire payer

intégralement ou tout au moins plus qu'il ne l'aurait été après la première aliénation. Un tiers se porte adjudicataire, mais dans l'ordre ouvert après l'adjudication ce créancier hypothécaire est primé par un créancier privilégié dont la créance est postérieure à la première vente. Son rang va changer et il risque en définitive de toucher bien moins que s'il n'avait pas surenchéri. Ce résultat, très juridique si l'aliénateur reste propriétaire jusqu'à l'adjudication, est pourtant difficilement admissible. La revente sur surenchère a été créée par le législateur pour sauvegarder les droits des créanciers hypothécaires ; comment admettre alors qu'en fin de compte elle lui soit préjudiciable ?

§ 2. Fruits et intérêts

Entre la première aliénation et l'adjudication l'immeuble aura produit des fruits. Nous avons donc à étudier ce que vont devenir ces fruits et qui en sera propriétaire. La même question se pose au sujet des intérêts du prix de l'aliénation.

I — Théorie de la non-rétroactivité. — Nous savons que dans cette théorie le droit de propriété de l'aliénateur primitif cesse quand intervient le premier contrat et que le droit de l'adjudicataire ne naît qu'après l'adjudication. Entre ces deux dates c'est l'acquéreur surenchéri qui est propriétaire de l'immeuble. Au point de vue des fruits, la solution est dans ce cas très simple : du moment que pendant cette période l'acquéreur surenchéri est propriétaire du bien, il acquiert valablement les fruits, et ce par application de l'article 547 du Code

civil. Si plus tard son droit est résolu, il ne doit aucune restitution.

Par contre, il devra à l'aliénateur les intérêts du prix d'acquisition, à la condition bien entendu qu'il s'agisse d'un contrat à titre onéreux et qu'il ait en outre reçu tradition de l'immeuble. Ce premier contrat n'étant pas anéanti doit produire tous ses effets. Mais le jour où l'acquéreur surenchéri cessera de faire les fruits siens, il ne devra plus les intérêts de son prix d'acquisition.

Dans l'ordre qui sera ouvert pour payer les divers créanciers figurera : 1° le prix d'adjudication ; 2° les intérêts de ce prix à partir du jour de l'adjudication ; 3° les intérêts du prix de la première vente depuis le jour des notifications jusqu'au jour de l'adjudication. Cette dernière somme étant due par l'acquéreur surenchéri, ne peut-on pas s'étonner de la voir figurer dans l'ordre qui, normalement, ne devrait comprendre que ce qui est dû par l'adjudicataire alors que le paiement de cette créance n'est garanti par aucun privilège puisque tout est purgé? On peut répondre que l'on se trouve dans une situation analogue à la folle-enchère. Dans ce cas, si la seconde vente est inférieure à la première, la différence qui est due par le fol-enchérisseur est comprise dans l'ordre et attribuée aux créanciers privilégiés et hypothécaires.

II. — Théorie de la rétroactivité. — L'acquéreur surenchéri, voyant son droit résolu rétroactivement et étant censé n'avoir jamais été propriétaire, ne peut garder pour lui les fruits produits par l'immeuble et il doit les restituer. Mais comme contre-partie il ne doit pas les intérêts de son prix d'acquisition, et au cas où il les aurait payés il aurait le droit de les répéter.

Que vont devenir ces fruits? Ici tout le monde n'est

pas d'accord et nous n'avons pas moins de quatre solutions.

a) Une première opinion attribue, malgré la rétroactivité, la propriété des fruits à l'acquéreur surenchéri. On justifie cette solution en disant que le tiers détenteur est un possesseur de bonne foi et qu'on doit lui faire application de l'article 549 du Code civil. Mais peut-on dire que l'acquéreur surenchéri est un possesseur de bonne foi? Pour cela il faudrait qu'il ignorât les vices de son contrat d'acquisition. Dans des cas d'espèces tout à fait exceptionnels où l'acquéreur aura ignoré ces vices, par exemple après une longue possession pendant laquelle il n'aura pas été inquiété par les créanciers, on pourra lui laisser les fruits qu'il aura perçus. Mais, en règle générale, il sera difficile d'admettre qu'il n'ait pas connu les hypothèques qui grevaient le bien du chef de de son vendeur. On devra lui appliquer alors l'article 550 du Code civil et non l'article 549.

On justifie parfois cette solution par d'autres arguments, soit en voyant dans l'attribution des fruits une compensation qui dédommage l'acquéreur surenchéri du risque qu'il a couru et des détériorations qu'il doit payer, soit en le considérant comme un acquéreur à terme, soit enfin en voyant en lui un possesseur légitime alors que la rétroactivité n'opérerait qu'en droit. Toutefois, si on attribue les fruits à l'acquéreur surenchéri, on reconnaît, comme compensation à sa jouissance, qu'il doit payer les intérêts de son prix.

b) Une deuxième opinion attribue les fruits à l'aliénateur primitif, puisque ce dernier, par suite de la condition résolutoire qui anéantit rétroactivement la première aliénation, est censé rester propriétaire du bien jusqu'au jugement d'adjudication. Cette solution est logique avec

le système adopté, car rien ne peut subsister du premier contrat, et les parties en présence doivent se trouver dans la même situation où elles étaient au moment où il est intervenu. D'autre part ce dernier ne peut produire aucun effet. Tel est le principe qui comporte, il est vrai, bien des exceptions dans notre Code civil, mais à défaut de texte contraire c'est lui qui doit recevoir son application.

c) D'après une troisième opinion les fruits deviendraient la propriété des créanciers hypothécaires et privilégiés et seraient distribués dans l'ordre ouvert après l'adjudication. La jouissance de l'adjudicataire ne commencerait alors qu'au moment du jugement d'adjudication et il ne devrait les intérêts de son prix qu'à partir de cette date. On fait à cette opinion une grosse objection. Comment en effet pourra-t-on attribuer aux créanciers inscrits les fruits produits par l'immeuble alors que ces derniers ne sont pas immobilisés, car il ne faut pas oublier que la première aliénation n'a pas opéré l'immobilisation des fruits?

d) Enfin une dernière opinion attribue les fruits à l'adjudicataire, mais toutefois on lui impose de payer les intérêts de son prix à partir du jour où le tiers acquéreur devait les intérêts du sien. On fait donc remonter le droit de propriété de l'adjudicataire au jour de la première aliénation, et ce dernier est censé avoir voulu devenir propriétaire du bien et de tout ce qu'il a produit, depuis cette date. Cette solution est inadmissible, parce qu'elle ne peut supprimer un état de fait qui a existé, puisqu'on a usé de la chose et qu'on ne peut effacer par une simple fiction. Comment d'ailleurs cette solution pourrait-elle jouer quand il s'agirait d'une jouissance personnelle, comme l'habitation par exemple d'une pro-

priété d'agrément ? Mais son plus grave défaut est de faire produire des intérêts au prix d'adjudication avant qu'il existât, c'est-à-dire avant qu'on en connaisse le montant. On fait en outre remonter le droit de propriété de l'adjudicataire à la date de la formation d'un contrat qui est anéanti rétroactivement et qui est censé n'avoir jamais existé.

Toutefois les solutions que nous venons d'indiquer ne peuvent jouer que jusqu'aux notifications prévues par l'article 2183. A partir de ce moment-là le produit de l'immeuble est immobilisé au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires du bien que l'on purge et doit être compris dans l'ordre. Depuis le jour de la notification l'acquéreur est comptable vis-à-vis d'eux du prix de son acquisition et des intérêts de ce prix, et ce d'après l'engagement personnel qu'il a pris dans la notification. Devra-t-il aux créanciers inscrits les fruits de l'immeuble ou l'intérêt du prix ? La question est controversée, mais il semble qu'il doit plutôt l'intérêt qui est l'accessoire du prix, objet de l'engagement pris par lui dans les notifications (article 2184). On objectera, vainement croyons-nous, que l'engagement est anéanti après l'adjudication par l'effet résolutoire, car la condition résolutoire agit en droit et non en fait.

§ 3. Reliquat du prix d'adjudication

A la suite de la revente sur surenchère le prix d'adjudication servira à désintéresser intégralement ou non les créanciers privilégiés et hypothécaires de l'aliénateur primitif. Dans le premier cas, qui est le seul que nous avons à examiner ici, il y aura un reliquat. A qui

va appartenir cet excédent du prix d'ajudication, à l'aliénateur ou à l'acquéreur surenchéri ?

I. — Théorie de la non-rétroactivité. — Dans ce système l'excédent du prix de l'adjudication va devenir la propriété de l'acquéreur. Il est tout naturel que ce reliquat lui revienne puisqu'il est propriétaire jusqu'à la revente. Bien plus, il va servir de gage à ses propres créanciers.

II. — Théorie de la rétroactivité.— Ici la solution va être inverse ; du moment que l'acquéreur surenchéri est censé n'avoir jamais été propriétaire du bien, il n'a droit à rien. Nous allons donc attribuer cet excédent à l'aliénateur, et le cas échéant à ses créanciers chirographaires. Nous avons déjà signalé, en combattant la théorie de la rétroactivité, la conséquence étrange de cette solution qui donne aux créanciers chirographaires de l'aliénateur un véritable droit de suite puisqu'ils peuvent se faire payer sur quelque chose qui est déjà sorti du patrimoine de leur créancier.

§ 4. Garantie

I. — Théorie de la non-rétroactivité. — Dans ce système l'acquéreur surenchéri a un recours en garantie contre l'aliénateur puisqu'il subit une véritable éviction, à la condition bien entendu que ce soit un contrat à titre onéreux qui soit intervenu entre eux deux. Si ce contrat était à titre gratuit, aucune garantie ne serait due par le donataire. Toutefois il faudra exclure de ce recours les frais qui, en vertu de l'article 2188, doivent être suppor-

tés par l'adjudicataire. De son côté l'acquéreur surenchéri devra garantie à l'adjudicataire. Il y a donc en définitive deux garanties puisqu'il y a une double transmission de propriété.

II. — Théorie de la rétroactivité. — Nous avons déjà étudié quelle était la conséquence de cette théorie au point de vue de la garantie et nous avons vu que dans cette hypothèse le recours en garantie ne peut pas être accordé à l'acquéreur surenchéri. Tout au plus, et encore à la condition qu'il s'agisse d'un contrat à titre onéreux, l'acquéreur évincé, une fois payés tous les créanciers privilégiés et hypothécaires de son vendeur, pourra saisir-arrêter l'excédent du prix entre les mains de l'adjudicataire, mais il sera obligé de subir le concours des créanciers chirographaires de l'aliénateur et à venir avec eux au marc le franc.

§ 5. Conséquences fiscales

I. — Théorie de la non-rétroactivité.— Du moment qu'il y a deux aliénations successives, il sera perçu par le trésor deux droits de mutation : une première fois à la suite de l'aliénation, et la seconde après l'adjudication. Toutefois ces deux droits seront en définitive payés par l'adjudicataire, puisque ce dernier, en vertu de l'article 2188, remboursera à l'acquéreur surenchéri les sommes que ce dernier aura versées au Trésor.

II. — Théorie de la rétroactivité. — La première vente étant anéantie, il n'est pas dû pour elle de droit de mutation ; par contre le Trésor percevra cet impôt sur

le prix d'adjudication. Il n'est donc dû qu'un seul droit. En fait, au moment de la première aliénation l'acquéreur surenchéri aura déjà acquitté cet impôt, mais les sommes qu'il aura versées lui seront ultérieurement remboursées par l'adjudicataire en vertu de l'article 2188. Ce dernier, après l'adjudication, n'aura plus qu'à payer à l'enregistrement le supplément de droit qui est dû. Le seul droit de mutation à verser à l'enregistrement est donc en entier payé par l'adjudicataire et il est établi d'après le prix le plus élevé. D'autre part, cette administration ne peut demander un double droit calculé soit sur la différence entre les deux prix, soit à l'aide d'une expertise.

§ 6. Défaut de transcription

Après l'adjudication, un tiers traite soit avec l'aliénateur primitif, soit avec l'acquéreur surenchéri, et fait transcrire son titre avant que l'adjudicataire ait fait lui-même transcrire son jugement d'adjudication. Quelle va être la valeur de pareils contrats ?

I. — Théorie de la non-rétroactivité. — Les contrats intervenus entre des tiers et l'aliénateur primitif n'ont aucune valeur, puisque ce dernier n'est plus propriétaire depuis la première vente, et que cette transmission de propriété ayant été déjà transcrite est opposable aux tiers. La solution sera différente pour le contrat qui aura pu être passé avec l'acquéreur surenchéri. Le jugement d'adjudication non transcrit n'est pas opposable à ce tiers qui peut purger à son tour, considérant la première purge comme nulle et non avenue. Le premier adjudicataire, pour sauvegarder ses droits, aura alors la

subrogation légale (article 1251-2°) pour se faire payer, sur le prix de la seconde adjudication, les sommes qu'il aura affectées au remboursement des créanciers hypothécaires. En outre, il aura un recours en garantie contre l'acquéreur surenchéri.

Bien entendu, ce que nous venons d'exposer n'est vrai qu'autant qu'il s'agit d'une aliénation totale du bien hypothéqué. Si l'aliénation était seulement partielle, le tiers qui aurait ignoré l'adjudication non transcrite n'aurait acquis juridiquement qu'un droit réel sur un bien hypothéqué. Quant à l'adjudicataire, ayant cause à la fois de l'acquéreur surenchéri et des créanciers hypothécaires du bien en vertu du droit de suite, il peut dire que le droit de ce tiers ne lui est pas opposable malgré le défaut de transcription, car ce dernier n'aurait pu obliger les créanciers hypothécaires à surenchérir sur le prix de vente d'une partie du bien alors que les hypothèques portaient sur le tout.

II. — Théorie de la rétroactivité. — En ce qui concerne l'acquéreur surenchéri, l'adjudicataire n'a rien à craindre de son chef, car étant dépossédé rétroactivement il ne peut pas aliéner un bien qui en droit ne lui a jamais appartenu, son ayant cause est dans toutes hypothèses sans droit. Quant à l'aliénateur primitif, s'il reste propriétaire jusqu'au jugement d'adjudication, il ne l'est à partir de la première aliénation que sous condition suspensive. Le tiers qui aura traité avec lui après l'adjudication ne pourra invoquer contre l'adjudicataire le défaut de transcription, car ou la condition n'est pas réalisée et l'aliénateur primitif n'est pas propriétaire, ou

elle est accomplie et alors il n'est plus propriétaire, c'est l'adjudicataire qui l'est.

Paragraphe additionnel

Restent maintenant quelques conséquences que nous devons exposer pour être complet, mais qui offrent cette différence avec celles que nous venons d'étudier que, quel que soit le système adopté, la solution est la même.

Détériorations. — Si entre les deux aliénations l'acquéreur surenchéri a par son fait ou sa négligence détérioré le bien, il a par voie de conséquence diminué le gage des créanciers hypothécaires. L'article 2175 donne à ces derniers une action en indemnité pour les dédommager. Cette indemnité viendra s'ajouter au prix de l'immeuble pour être distribuée aux créanciers inscrits.

Impenses et améliorations. — Si au contraire le tiers détenteur a fait des dépenses, les créanciers privilégiés et hypothécaires doivent l'indemniser, sinon ils s'enrichiraient à ses dépens. Toutefois le législateur a limité cette indemnité à la plus-value résultant de l'amélioration.

Servitudes et droits réels. — Si l'acquéreur surenchéri avait des servitudes et des droits réels sur le bien avant la première aliénation, ceux-ci se sont éteints par confusion au moment où ce contrat est intervenu. Après l'adjudication, le législateur, par l'article 2177 § 1er, replace cet acquéreur surenchéri dans la situation où il se trouvait primitivement, en faisant revivre ses anciens droits. C'est une solution d'équité.

DEUXIÈME PARTIE

Nous venons de faire, dans la première partie, l'exposé juridique aussi complet que possible des deux théories en présence avec leurs arguments et leurs conséquences réciproques. En nous plaçant à un autre point de vue, il nous reste maintenant à étudier quel est l'accueil qui leur a été réservé.

Cette étude sera double. Dans un premier chapitre nous nous placerons au point de vue doctrinal et nous examinerons quel parti a été pris par les auteurs. Dans un deuxième chapitre, quittant le domaine théorique, nous nous placerons au point de vue pratique et nous examinerons quelle solution a été adoptée par la jurisprudence dans les divers arrêts et jugements que les juridictions ont été appelées à rendre en cette matière dans les procès qu'elles ont été appelées à solutionner.

CHAPITRE I

ETUDE DE LA DOCTRINE

§ 1er. Première et deuxième théories

Comme il fallait s'y attendre, la doctrine s'est partagée en deux camps : les uns (1) adoptant la théorie de la

---

(1) Bioche et Goujet : Dictionnaire de procédure, tome VI, v° Surenchère, n°s 241-243.

Championnière et Rigaud : Droits d'enregistrement, tome III, page 297, n° 2154.

Grenier : Traité des hypothèques, tome II, page 384, n° 470.

Dutruc : Dissertation. S. 63, 1, 57.

Petit : Traité des surenchères, pages 581. 583.

Petiet : Des adjudications sur surenchère, n° 228.

Troplong : Droit civil, tome IV, pages 218 et 219, n° 962, sous article 2188.

Martou : Privilèges et hypothèques, tome IV, page 181, n° 1539, sous article 2188.

Planiol : Droit civil, tome II, page 1031, n°s 3364 à 3366.

Thézard : Privilèges et hypothèques, n° 210.

Delvincourt : Cours de Code civil, tome III, page 374.

Ricol : Cours de droit civil.

Devill : Dissertation. S. 46, 2, 65.

Hebert : Consultation du 19 juin 1862.

Valette : Consultation du 10 août 1862.

Crémieux : Consultation du 10 août 1862.

Dufaure : Consultation du 22 décembre 1862.

Buchère : Dissertation. P. 01, 1, 161.

Boileux : Commentaires sur le Code civil, t. 3, p. 769.

rétroactivité, les autres (1) adoptant la théorie contraire.

Nous avons déjà, dans toute la première partie, exposé ces deux systèmes ; afin d'éviter des redites nous n'y reviendrons pas ici, et nous nous bornons à indiquer en note avec les références le parti choisi par ceux qui ont étudié cette question.

Mais nous devons ajouter qu'entre ces deux systèmes extrêmes sont venues s'intercaler des théories intermédiaires. Ce sont elles qui vont faire l'objet de notre attention et nous allons les exposer ci-dessous.

§ 2. **Troisième théorie**

Les auteurs qui admettent le principe de la rétroacti-

Duranton : Traité de droit civil, t. 20, p. 409.

Carré et Chauveau : Les lois de la procédure civile et commerciale, Quest. 2500 sex.

J. Av., t. 76, p. 670, art. 1182, lettre E.

Chauveau et Glandaz. — Formulaire de procédure civile, t. II, p. 677.

(1) Aubry et Rau : Droit civil, t. III, page 534, § 294 et note.

Dalmbert : Purge des privilèges et hypothèques, pages 122 à 127.

Huc : Droit civil, tome XIV, page 190, nos 152 et suiv.

Demante et Colmet de Santerre : Droit civil, tome IX, p. 453, n° 177 *bis*, IV.

Beudant : Droit civil, tome II, page 379.

Baudry-Lacantinerie : Droit civil. Privilèges et hypothèques, tome III, pages 740 et suiv.

Glasson : Dissertation. D. 88, 1, 337. — S. 89, 1, 473.

Labbé : Revue critique, 1861, t. 19, p. 298. — Dissertation. P. 64, 469.

De Loynes : Dissertation. D. 96, 1, 281.

Vernet : Revue pratique, 1865, tome 20, page 126.

Laurent : Droit civil, tome 31, page 495, n° 544.

Flandin : Transcription, tome I, n° 574.

Pont : Privilèges et hypothèques, tome II, page 1169, n° 1395.

Lamache : Revue pratique, 1882, tome 52, page 210.

Lepinois, tome VI, n° 2676.

Guillouard : Privilèges et hypothèques, tome IV, page 391, n° 2122.

Labori : Répertoire encyclopédique de droit français, v° Purge, nos 192 à 205 inclus, tome 10, page 831.

vité sont unanimes à reconnaître que, pendant la période intermédiaire comprise entre la première aliénation et la transcription du jugement d'adjudication, l'acquéreur surenchéri n'est pas propriétaire du bien que l'on purge. Mais ils ne sont pas d'accord sur le point de savoir qui est, dans cette période, le véritable propriétaire. Le plus grand nombre reconnaît que c'est l'aliénateur primitif, ce sont les partisans d'une thèse déjà exposée ; mais d'autres (1), peu nombreux d'ailleurs, font cesser la propriété de ce dernier à l'époque où est intervenu le premier contrat et font remonter à cette date le droit de propriété de l'adjudicataire. C'est donc celui-ci qui, d'après eux, serait propriétaire pendant la dite période intermédiaire.

Sur quoi est basé ce système ? Nous savons que, d'après l'article 2187, la revente aux enchères aura lieu suivant les formes établies pour les expropriations forcées et que l'on doit déposer au greffe du Tribunal le cahier des charges (article 690 C. p. c.). Mais en l'espèce, et en vertu de l'article 837 C. p. c., ce sera l'acte d'aliénation qui tiendra lieu de minute d'enchère et le montant de la surenchère tiendra lieu d'enchère. C'est donc dans le premier acte d'aliénation qu'il faut chercher les condition de la vente, de même que c'est d'après lui qu'est fixé le quantum de la surenchère. L'aliénation primitive demeure donc avec tous ses effets, elle est d'ailleurs transcrite dans le jugement d'adjudication dont elle fait partie. L'adjudicataire aurait alors tous les droits de l'acquéreur évincé, mais par contre il serait tenu de toutes ses obligations. L'adjudication ne constituerait qu'une

(1) Bioche, VI, v° Surenchère, § 2, art. 9, n° 243. — Grenier, II, n° 470. — Petit, p. 581.

substitution de personnes, où l'adjudicataire remplacerait purement et simplement l'acquéreur surenchéri.

Les conséquences de ce système diffèrent assez peu de celles où nous ont conduit précédemment celui de la rétroactivité. L'aliénateur n'étant pas propriétaire pendant la période intermédiaire ne pourra, pas plus d'ailleurs que l'acquéreur surenchéri, constituer des droits réels et aucun de leurs créanciers hypothécaires n'aura pu valablement s'inscrire. Quant aux fruits ils appartiendront à l'adjudicataire, mais ce dernier devra les intérêts de son prix à partir du jour où l'acquéreur surenchéri devait les intérêts du sien.

Mais à côté de ces conséquences divergentes les autres sont identiques à celles de la rétroactivité.

a) L'excédent du prix, une fois les créanciers inscrits payés, ira à l'aliénateur.

b) La garantie est due à l'adjudicataire par l'aliénateur primitif.

c) Il ne sera dû au fisc qu'un seul droit de mutation payé en définitive et en totalité par l'adjudicataire.

Ce système, qui est d'ailleurs complètement abandonné aujourd'hui, ne résiste pas à l'examen. Quel est en effet le fondement juridique de cette théorie qui permet de faire rétroagir la naissance du droit de propriété de l'adjudicataire ? Il n'y en a pas, et le moins que l'on puisse dire c'est qu'il n'a pas de base légale.

Il est en effet impossible d'affirmer que l'adjudication ne constitue qu'une simple substitution de personne. L'adjudication ne fait pas corps avec la première aliénation, c'est une vente différente, car le prix et les contractants changent. L'adjudicataire ne devient propriétaire qu'en vertu du nouveau contrat et non de l'ancien. Comment admettre une solution différente, étant

donné que c'est seulement à cette date par son enchère qu'il a manifesté son intention d'acquérir le bien? Il est impossible de le rendre propriétaire à une date antérieure sans la moindre manifestation de volonté de sa part. D'autre part, l'adjudication est forcément un contrat à titre onéreux ; il différera encore plus de la première aliénation quand cette dernière sera un contrat à titre gratuit.

D'ailleurs ce système présenterait dans la pratique de très grandes difficultés, qui seront d'autant plus malaisées à résoudre qu'il se sera écoulé un laps de temps plus long entre les deux aliénations. Il faudra forcément faire le compte des intérêts et des fruits, ce qui ne sera pas toujours chose facile.

En fait, on arriverait avec ce système à entraver les enchères, car payer les intérêts du prix depuis la première aliénation pourra constituer pour l'adjudicataire une charge très lourde. On répondra bien qu'il s'établira une certaine compensation puisque l'adjudicataire aura droit aux fruits, mais toutefois la dite compensation sera impossible si les fruits consistent en une jouissance personnelle ; il y aura un état de fait sur lequel on ne pourra revenir, par exemple s'il s'agit de la jouissance d'une propriété d'agrément.

De plus, on dit que l'adjudicataire doit les intérêts du prix depuis la première aliénation. Cela ne peut être le prix de la première vente puisque le premier contrat est anéanti rétroactivement. Or, comment cela peut-il être le prix d'adjudication puisque ce dernier ne sera connu qu'au moment des enchères ? Il est donc impossible de le rendre productif d'intérêt à une date antérieure, c'est-à-dire à un moment où on en ignore le montant et où on ignore surtout si jamais il existera.

On doit ajouter que la surenchère du dixième a été créée en faveur des créanciers hypothécaires et pour eux seuls, elle ne doit pas profiter à d'autres. Comment admettre alors que l'adjudicataire doit payer les intérêts de son prix depuis la première vente, alors que les créanciers inscrits n'en profiteront qu'à partir de leur immobilisation, c'est-à-dire depuis les notifications, le surplus devenant le gage de tous les créanciers de l'aliénateur ?

§ 3. Quatrième théorie

Il existe une autre théorie proposée par le jurisconsulte Mourlon (1), basée sur l'article 1181 du Code civil et en vertu de laquelle la résolution serait facultative pour l'acquéreur surenchéri. Ce dernier aurait donc en sa faveur un droit d'option.

Cet auteur, après avoir montré qu'il n'y avait pas rétroactivité dans le cas de délaissement et expliqué, comme on pourrait le croire tout d'abord, qu'il n'y avait pas de contradiction entre les deux paragraphes de l'article 2177, se pose la question de savoir comment doit être résolu le problème à la suite d'une surenchère du dixième quand l'aquéreur surenchéri ne reste pas adjudicataire. Il répond à cette question par une solution toute différente de celle du délaissement et admet par cela même la rétroactivité. La situation est d'après lui bien différente et un seul argument qui lui paraît capi-

---

(1) Mourlon : Traité théorique et pratique de la transcription, tome I, page 237.

Mourlon : De la transcription en matière hypothécaire (Revue pratique de droit français, tome IV, année 1858, pages 373 et suivantes).

tal suffit à emporter sa conviction, c'est l'interprétation qu'il faut donner à l'article 2188. Selon lui la théorie de la non-rétroactivité est inconciliable avec le remboursement fait par l'adjudicataire à l'acquéreur évincé des frais et loyaux coûts du premier contrat. Si ce dernier est propriétaire, il n'a pas à être indemnisé.

Une fois ce principe posé, Mourlon s'émeut des conséquences qu'il entraîne, et, s'il en admet quelques-unes, d'autres au contraire lui paraissent inacceptables. Il reconnaît notamment que le tiers détenteur doit avoir contre l'aliénateur un recours en garantie. Mais la conséquence qui indigne le plus Mourlon, c'est celle qui attribue l'excédent du prix d'adjudication, s'il y en a un, non à l'acquéreur surenchéri et aux créanciers hypothécaires de ce dernier, mais à l'aliénateur. Cela aboutit, pour se servir de sa propre expression, à une véritable spoliation, car le donateur ou l'aliénateur, par l'effet de sa propre volonté, par sa faute, par sa négligence, par le retard qu'il met à payer sa propre dette ou en ne remplissant pas ses engagements, va révoquer la donation ou le contrat primitivement intervenu, et priver ainsi le tiers détenteur du bénéfice qu'il pouvait légitimement attendre de son acquisition. Il est impossible d'admettre que de deux contractants celui qui n'a pas fait ce à quoi il était obligé puisse invoquer en sa faveur la résolution du contrat. Cette solution est, ajoute-t-il, contraire à l'équité et à l'esprit de la loi, car l'article 1184 pose comme principe que le contractant qui est lésé par la non-exécution des obligations que l'autre partie s'était engagée à remplir, a le choix entre la résolution et le maintien du contrat. D'autre part, si le tiers détenteur, au lieu de procéder à la purge des hypothèques de l'immeuble dont il vient de devenir propriétaire, ne prend

pas cette initiative et attend d'être attaqué par les créanciers hypothécaires de son vendeur, il bénéficiera de l'excédent du prix. Cet avantage lui sera retiré au contraire s'il procède à la purge. On arrive donc à ce résultat anormal qu'il a tout à gagner à ne pas purger.

On aurait pu croire qu'après une telle argumentation Mourlon abandonne une théorie qui conduit à de telles conséquences, et adopte celle de la non-rétroactivité, malgré l'interprétation qu'il donne de prime abord à l'article 2188. Pas du tout, pour pallier aux inconvénients que nous venons d'énumérer, Mourlon crée un quatrième système qui supprime ces conséquences inadmissibles, tout en conservant le principe de l'article 2188. A la surenchère y a-t-il résolution ? Mourlon répond : cela dépend. On doit d'abord appliquer dans l'espèce l'article 2177, quoiqu'il ne figure pas au chapitre de la purge. On doit le faire par analogie, car ou c'est un oubli du législateur, ou bien ce dernier a cru cette redite inutile tellement elle s'imposait à son esprit. Il y a d'ailleurs dans le chapitre de la purge d'autres omissions pour lesquelles on applique par analogie et sans la moindre discussion des textes pris ailleurs. Quant à la résolution, du moment que les principes juridiques la donnent comme arme à celui qu'elle lèse, on doit en l'espèce faire application de l'article 1184, et c'est à l'acquéreur surenchéri à dire si oui ou non il entend s'en servir. Il y aura donc résolution vis-à-vis des créanciers inscrits et des tiers, mais elle sera par contre facultative pour l'acquéreur surenchéri vis-à-vis de l'aliénateur.

En définitive, dans ce système l'acquéreur surenchéri aura le choix, ou d'accepter la résolution ou d'y renoncer. Dans ce dernier cas il devra aussi renoncer aux dispositions de l'article 2188 et ne pas se faire rembourser par

l'adjudicataire les frais que lui a occasionnés la première aliénation. Mourlon ne veut pas que le bénéfice qu'il retirera du remboursement prévu par l'article 2188 lui fasse perdre tous les autres avantages, car bien souvent il serait lésé et ferait une mauvaise opération. Si les créances hypothécaires et privilégiées absorbent en totalité le prix d'adjudication et qu'il n'ait pas de restitution de fruits à faire, il optera pour la résolution qui le rendra indemne puisque l'article 2188 lui assurera le remboursement de ses frais d'aliénation ; si au contraire il y a un reliquat important sur le prix d'adjudication, reliquat dépassant les frais du premier contrat, il optera pour la non-résolution. En un mot, son intérêt seul guidera son choix.

Comme le dit Mourlon, « l'acquéreur évincé ou qui est menacé de l'être peut donc, en cas de purge, déclarer, soit avant l'éviction, soit au moment de l'adjudication, soit enfin par un acte postérieur, qu'il renonce à son droit de résolution et par suite au remboursement des frais et loyaux coûts de son contrat. En ce cas la mutation de propriété qu'opérera l'adjudication se produira directement de l'acquéreur évincé à l'adjudicataire » (1).

Ce système est fort ingénieux, puisque, s'il admet la rétroactivité vis-à-vis des créanciers inscrits et des tiers, il permet à l'acquéreur surenchéri l'option entre les deux théories vis-à-vis de l'ancien propriétaire, ce qui fait disparaître pas mal d'anomalies et de conséquences inadmissibles. Malgré la grande autorité de Mourlon, aucun auteur n'a adopté le système qu'il a proposé et il est resté seul pour le défendre. On a reproché, non sans raison, à cette théorie d'être arbitraire et de manquer de base

(1) Mourlon, tome I, page 239.

légale, aussi a-t-elle été condamnée par la doctrine (1). Mais en dehors de ce défaut capital on lui fait d'autres reproches. Que vont devenir avec ce système les hypothèques ou autres droits réels consentis par l'acquéreur surenchéri pendant la période intermédiaire ? Si ce dernier opte pour la non-rétroactivité, pas de difficulté, ses créanciers hypothécaires viendront à leur rang et seront payés sur l'excédent du prix d'adjudication, et cela par application de l'article 2177. Mais, s'il opte pour la résolution, il sera par cela même privé de l'excédent du prix, et par voie de conséquence il en privera ses créanciers hypothécaires. Ces derniers sont donc, avec le système de Mourlon, à la merci du bon vouloir de l'acquéreur surenchéri. On arrive donc à ce résultat que l'excédent du prix ira aux créanciers hypothécaires de l'acquéreur surenchéri s'il opte pour la non-résolution, il ira par contre aux créanciers hypothécaires de l'aliénateur qui se seraient inscrits entre la première aliénation et la transcription du jugement d'adjudication s'il opte pour l'autre solution. Toutefois nous devons ajouter que l'objection que l'on formule ici n'est pas spéciale au cas que nous étudions mais est générale à la résolution et que les principes exposés reçoivent leur application chaque fois que l'on use des dispositions de l'article 1184.

D'autre part, l'acquéreur surenchéri n'aura nullement besoin de se prévaloir de l'article 1184, et de renoncer aux dispositions avantageuses pour lui de l'article 2188, car, dit-on, la garantie lui serait due quel que fût son choix. Ce dernier aurait droit à des dommages-intérêts, soit en vertu de l'article 1630 s'il opte pour la non-

(1) Huc, tome 14, page 193. — Vernet : Revue pratique, tome 20, page 152. Note Sirey, 1889, 1, 473. Note Dalloz, 1888, 1, 340.

rétroactivité, soit en vertu de l'article 1382 s'il opte au contraire pour la résolution. Il n'aurait alors aucun intérêt à perdre les avantages de l'article 2188 puisqu'il ne retirerait aucun profit de son abandon. Une pareille objection ne nous paraît pas fondée et nous ne pouvons que renvoyer aux arguments déjà exposés (1) en vertu desquels dans la théorie de la rétroactivité l'acquéreur surenchéri est sans droit pour intenter une action en dommages-intérêts.

Nous avons dit plus haut (2) que les partisans de la théorie de la non-rétroactivité ne sont nullement gênés par l'article 2188, ils n'ont pas sur ce point les hésitation de Mourlon. Leur argumentation, que nous n'avons pas à répéter ici, reste donc entière contre la présente théorie. Mais nous devons ajouter qu'il n'y a pas dans l'article 2188 une disposition rendant le droit de l'acquéreur évincé facultatif. C'est une obligation impérative du législateur en sa faveur. Mourlon, pour les besoins de sa cause, en change arbitrairement le caractère. C'est, là encore, une raison péremptoire qui condamne définitivement son système.

§ 4. Cinquième théorie

Une cinquième théorie a été proposée plus récemment par Beudant (3). Ce dernier examine d'abord la question de savoir si le législateur a voulu adopter la théorie de la rétroactivité ou la théorie contraire. A cette première

(1) Voir *supra*, pages 38 et 39.

(2) Voir *supra*, pages 29 et suivantes.

(3) Beudant : Cours de droit civil français. Sûretés personnelles et réelles, tome II, nos 996 à 1012, pages 379 et suivantes.

question Beudant répond que la loi n'a consacré ni l'une ni l'autre, et il base son opinion sur les règles assez disparates de notre Code en la matière. Avec un pareil point de départ, il est par la suite forcément amené à concevoir une théorie mixte, qui lui permet de concilier tout ce qui semble de prime abord contradictoire. La théorie de la non-rétroactivité lui paraît la meilleure, mais il ne l'admet pas d'une façon absolue et il y apporte divers tempéraments. « En thèse générale, dit-il, il n'y a pas résolution du droit de l'acquéreur surenchéri. Il y a deux transmissions qui se succèdent et l'adjudicataire sur surenchère est l'ayant cause de l'acquéreur exproprié (1). » Et plus loin, il ajoute : « Mais il y a résolution au regard des créanciers poursuivants et dans la mesure de l'intérêt légitime qu'ils ont à ce qu'il y ait résolution (2). »

Il justifie la première proposition, par les différences sensibles qui existent entre la surenchère du dixième et celle du sixième, par le deuxième alinéa de l'article 2177 et en ajoutant qu'elle est conforme à la réalité des faits. Quant à la deuxième proposition, sa justification se trouve dans les droits des créanciers inscrits qui ne peuvent être lésés (c'est l'argument de protestation contre le titre de l'acquéreur dont la ratification est refusée) et dans les dispositions légales des articles 2175 et 2177, alinéas 1 et 2. En un mot, la non-rétroactivité ne doit pas préjudicier aux créanciers inscrits. Ces derniers pourront seuls invoquer la rétroactivité, et ils ne pourront l'invoquer que quand elle pourra leur être utile, c'est-à-dire quand elle aura pour résultat d'augmenter la

(1) Beudant : Sûretés, tome II, n° 1009, page 387.
(2) Beudant : Sûretés, tome II, n° 1010, page 388.

somme qui leur reviendra. Donc, toutes les fois qu'une conséquence de la non-rétroactivité lui sera indifférente, elle sera admise, mais par contre toutes les fois qu'elle lui sera préjudiciable on adoptera la conséquence de la rétroactivité.

Nous ferons à ce système le même reproche que nous avons fait aux précédents. Il n'a pas de base légale, et on conçoit difficilement qu'il y ait résolution pour certains et non-résolution pour d'autres, ce ne peut être que tout l'un ou tout l'autre. D'autre part, la base de ce système, c'est d'admettre que la purge ne doit pas nuire aux créanciers inscrits ; or nous savons qu'elle a été créée par le législateur en faveur de l'acquéreur du bien hypothéqué. Le bénéfice donné par le Code à ce dernier serait illusoire si on lui faisait courir des dangers plus grands que s'il délaissait ou s'il était exproprié.

§ 5. **Conséquences** (1)

I. — Garantie. — La doctrine est unanime (2) à

(1) Comme nous les avons déjà exposées (Chapitre III de la 1re partie) nous n'y reviendrons pas ici et nous nous bornerons à indiquer très brièvement le choix fait par la doctrine.

(2) Aubry et Rau, III, p. 888 et 889, et note 113. — Tarrible : Rép., v° Transcription, § 6, n° 4. — Grenier, II, 470. — Troplong, IV, 967. — Martou, IV, 1562. — Pont, II, 1396. — Zachariæ, § 294, texte et note 48. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, 2506 et 2516. — Glasson, D. P. 88, 1, 337. — Pigeau, II, p. 439. — Vernet : Revue pratique, 1865, XX, p. 158. — Bioche, VI, p. 257, n° 187. — Delvincourt : Institutes de droit français, III, p. 283 et 284. — Dalmbert, p. 125. — Laurent, XXXI, p. 504, n° 549. — Chauveau et Glandaz : Formulaire de procédure civile, t. II, p. 677. — Carré et Chauveau, Q. 2500 quinq. — J. Av., t. 16, p. 668, art. 1182, lettre D. — Huc, t. XIV, p. 196, n° 154. — Duranton, t. 16, p. 260. — Merlin : Quest. de droit, v° Garantie, § 10. — Paignon, t. II, p. 13 et 14. — Persil fils : Comm., p. 399, n° 488. — Duvergier : Vente, t. I. n° 321.

accorder un recours en garantie à l'acquéreur surenchéri. Cette solution est toute logique pour les partisans de la non-rétroactivité. Quant à ceux qui admettent la théorie contraire, ils se basent pour accorder ce recours sur l'article 1630 du Code civil.

II. — Excédent du prix. — Les créanciers inscrits payés, le reliquat du prix d'adjudication, s'il y en a un, va à l'acquéreur évincé. Suivant les uns (ceux qui sont pour la non-rétroactivité), il lui appartient à titre de propriétaire ; suivant les autres, l'acquéreur surenchéri y a droit à titre de dommages-intérêts (1).

III. — Hypothèques. — Les auteurs qui admettent la théorie de la non-rétroactivité disent avec raison que les hypothèques nées du chef de l'acquéreur surenchéri entre la première aliénation et la transcription du jugement d'adjudication seront valables, celles nées du chef de l'aliénateur ne le seront pas (2). La solution contraire

---

(1) Laurent, XXXI, 545, p. 498. — Flandin : De la transcription, I, 575. — Zachariæ, § 294, texte et note 47. — Dalmbert, 158 bis. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, 2505 et 2516. — Glasson, D. P. 88, 1, 337. — Dalloz : Répertoire, v° Privilèges, n° 1573. — Rodière : Revue de législation, 1835, II, p. 77. — Aubry et Rau, III, p. 886 et note 110. — Labbé : Revue critique, 1861, XIX, p. 297 et suiv.; Dissertation, J. P., 1864, p. 469. — Pont, II, n° 1395. — Vernet : Revue pratique, 1865, XX, p. 158. — Lamache : Revue pratique, 1882, 2e sem., page 220. — Huc, XIV, p. 194, n° 154. — Guillouard, t. IV, n° 2122.

Cf. Grenier, II, 469. — Troplong, IV, 967. — Martou, IV, 1562. — Tarrible : Rep. de Merlin, v° Transcription, § 6, n° 4. — Chauveau sur Carré : Quest. 2500 novies. — Mourlon : Revue pratique, 1858, IV, p. 373 et suiv., n° 85. — Dutruc : Dissertation, S. 63, 1, 57. — Chauveau et Glandaz : Formulaire de procédure civile, t. II, p. 677. — Bioche, v° Surenchère, n° 241. — Petit, v° Surenchère, p. 581.

(2) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, 2507, 2508 et 2516. — Aubry et Rau, III, p. 887 et 888, notes 111 et 111 bis. — Labbé : Revue critique, 1861, XIX, p. 297 et suiv., n°s 34 et 35. — Flandin : De la transcription, I, 572 à 575.

est adoptée par les autres. Toutefois, ceux qui disent que le droit de propriété de l'adjudicataire rétroagit au jour du premier contrat sont obligés de décider que valablement aucune hypothèque ne peut prendre naissance pendant la période envisagée (1).

IV. — Impenses. — L'acquéreur évincé a le droit de se faire rembourser ses impenses dans la mesure de la plus-value donnée à l'immeuble (Arg. article 2175). Mais par qui doivent-elles être payées? Par ceux qui en tirent profit, c'est-à-dire les créanciers inscrits. Toutefois, elles seront dues par l'adjudicataire quand elles auront fait l'objet d'une clause spéciale au cahier des charges, et aussi quand la surenchère du dixième faite par un créancier inscrit n'aura pas été couverte (2).

V. — Droit de mutation. — Suivant la théorie admise,

— Glasson : Dissertation. D. P. 88, 1, 337.. — Vernet : Revue pratique, 1865, XX, p. 158. — Dalmbert, p. 125. — Laurent, XXXI, p. 499, n° 546. — Lamache : Revue pratique, 1882, 2e sem., p. 221. — Huc, t. XIV, p. 195 et 196, n° 154.

Contra, Delvincourt : Cours de droit civil, p. 374, note 8. — Journal de la jurisprudence du Code civil, t. XIX, p. 448. — Troplong, IV, 962. — Pigeau : Comment., t. II, p. 531.

(1) Grenier, II, 470. — Bioche, v° Surenchère, n° 243. — Chauveau a lui aussi adopté cette solution, mais pour un autre motif ; la transcription du contrat de vente a mis un terme aux inscriptions de la part des créanciers du vendeur, comme d'autre part l'acquéreur surenchéri est censé n'avoir jamais été propriétaire, personne ne peut inscrire valablement une hypothèque (Carré et Chauveau : Question 2500 sedecies).

(2) Pont, II, p. 629, n° 1397. — Aubry et Rau, t. III, p. 889, note 116, § 294. — Laurent, t. 31, n° 551, p. 506. — Chauveau sur Carré, V, 2e partie, Quest. 2498 novies et 2500 quaterdecies. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, 2519 et 2520. — Zachariæ, Massé et Vergé, V, § 835 et 836, note 10, p. 267. — Martou, IV, sous art. 2188, n° 1542, p. 183. — Dalmbert, p. 125 et 126. — Demante et Colmet de Santerre, t. IX, p. 453 et suiv. — Discussion au Conseil d'Etat (Locré : Lég., XVI, p. 292, n° 7).— Vernet : Revue pratique, 1865, XX,

les auteurs décident qu'il est dû un seul (1) ou deux droits de mutation (2).

VI. — Intérêts et fruits. — Les auteurs qui soutiennent que l'acquéreur surenchéri est propriétaire du bien pendant la période intermédiaire reconnaissent que ce dernier fait les fruits siens, mais qu'il doit les intérêts du prix (3). La solution inverse est adoptée par les partisans de la théorie contraire (4). Quant à l'adjudicataire, il ne doit les intérêts de son prix qu'à partir de l'adjudication (5).

---

p. 136 et suiv. — Delvincourt : Cours de Code civil, III, p. 374. — Petit, p. 584. — Thézard, 209.

Cf. Bioche, VI, v° Surenchère, n°s 248 et 249. — Persil, sur l'art. 2188, n° 3. — Grenier, II, 471. — Troplong, IV, 962.

(1) Championnière et Rigaud : Traité des droits d'enregistrement, t. 3, 2154. — J. Av., t. 77, p. 242, art. 1246. — Chauveau et Glandaz : Formulaire de procédure civile, t. II, p. 676. — Carré et Chauveau, t. V, Quest. 2500 quindecies. — Journal de l'enregistrement et des domaines, 1854, p. 463, et 1857, p. 94, art. 16468.

(2) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, n° 2516. — Cf. Vernet : Revue pratique, 1865, p. 158 et 159. — Beudant : Sûretés, II, n° 1009, p. 387.

(3) Aubry et Rau, III, p. 888 et note 112. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, 2509 et 2516. — Glasson, D. P. 88, 1, 337. — Vernet : Revue pratique, 1865, XX, p. 158. — Persil, art. 2188, n° 4. — Dalmbert, p. 278, n° 159 bis. — Pont, II, n° 1395 bis. — Laurent, t. 31, n° 547, p. 501. — Consultation de Duvergier ; Dalloz, v° Vente publique d'imm., n° 2147. — Raynald Petiet : Des adjudic. sur surenchère, n°s 242 et 245. — Huc, t. XIV, p. 195, n° 154.

(4) Chauveau et Glandaz : Formulaire de procédure civile, t. II, p. 677. — J. Av., t. 76, p. 670, art. 1182, lettre G, et t. 77, p. 485, note 1336. — Bioche, VI, v° Surenchère, n° 247. — Dissertation Bertauld, art. 2170, J. Pr. — Carré et Chauveau, V, Quest. 2500 duodecies.

(5) Aubry et Rau, III, p. 890 et note 117. — Dalmbert, p. 278, note 38. — Chauveau et Glandaz : Formulaire de procédure civile, t. II, p. 677. — J. Av., t. 76, p. 671, art. 1182, lettre H. — Carré et Chauveau, V, Quest. 2500 terdecies. — Cf. Bioche, v° Surenchère, n° 248. — Grenier, II, n° 471.

CHAPITRE II

ETUDE DE LA JURISPRUDENCE

§ 1er. Choix de la jurisprudence

Quant à la jurisprudence elle a pris nettement parti, et c'est la théorie de la rétroactivité qui a triomphé. Selon elle, le droit de l'acquéreur surenchéri est résolu rétroactivement et il est censé n'avoir jamais été propriétaire du bien soumis à la procédure de la purge des hypothèques qui le grevaient. La première aliénation est donc complètement anéantie.

Pourtant on trouve en sens contraire un jugement du Tribunal de Lesparre du 4 mars 1842, confirmé par arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux en date du 11 juin 1842, qui semble admettre que l'acquéreur surenchéri reste propriétaire pendant la période intermédiaire. Cela ressort des motifs de l'arrêt précité (1).

---

(1) Attendu que la propriété de l'immeuble repose sur la tête de l'acquéreur volontaire jusqu'à l'adjudication intervenue sur la surenchère...

Attendu que cela est tellement certain, que l'adjudicataire ne devient propriétaire et possesseur que du jour de l'adjudication...

Que par suite de ce principe si la chose vient à périr ou à être détériorée après la surenchère et avant l'adjudication, c'est aux risques et périls de l'acquéreur, que cette situation l'expose à de graves dangers, qu'il est donc juste qu'il recueille les avantages d'une propriété dont il supporte les charges...

Attendu que la surenchère ne dessaisit en aucune sorte l'acquéreur ..

Cette décision, qui admettait la non-résolution sans d'ailleurs trop la justifier, n'a pas eu d'écho et est restée isolée. Dans toutes les autres espèces la Cour de cassation et les Cours d'appel ont toujours adopté la théorie de la rétroactivité. L'arrêt le plus ancien en cette matière a été rendu par la Cour d'appel de Paris, le 3 avril 1812; il décide que la propriété passe directement et sans intermédiaire de l'aliénateur à l'adjudicataire à la date de l'adjudication. Donc il y a résolution rétroactive du droit de propriété de l'acquéreur surenchéri et le vendeur est censé rester propriétaire du bien soumis à la procédure de la purge jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication.

La même solution est adoptée par la Cour de cassation dans un arrêt du 10 avril 1848, à la suite d'un pourvoi formé contre un arrêt de la Cour d'appel de Toulouse du 17 mai 1845 et pour le motif suivant : « Attendu que l'effet de la clause résolutoire, telle qu'elle est définie dans l'article 1183 du Code civil, s'applique au cas où l'acquéreur a notifié son contrat aux créanciers inscrits sur l'immeuble vendu s'en trouve dépouillé par suite d'adjudication sur une surenchère. »

Mais les véritables motifs qui ont déterminé la Cour de cassation à adopter ce système sont exposés dans un arrêt qu'elle a rendu le 15 décembre 1862 à la suite d'un pourvoi formé contre un arrêt de la Cour d'appel de Rennes du 9 décembre 1861 et où elle admet que la surenchère du dixième est de la part du créancier une protestation contre le titre de l'acquéreur (1).

---

(1) Attendu que la loi reconnaît aux créanciers hypothécaires et privilégiés, pour la réalisation du gage affecté à leurs créances, lorsque par une aliénation volontaire il a passé des mains de leur débiteur en celles d'un tiers, deux actions que le pourvoi confond à tort, et qui, créées pour deux actions

Un arrêt de la Cour de Bordeaux du 13 mars 1863 confirmé par la Cour de cassation le 19 avril 1865, ainsi qu'un autre arrêt du 13 décembre 1887 de la Cour suprême confirment cette opinion. « Attendu que l'adjudication sur surenchère, dit-elle dans ce dernier arrêt, a sans doute pour effet de résoudre le contrat antérieur de vente volontaire, de faire évanouir la propriété du tiers détenteur et de faire succéder directement et sans intermédiaire l'adjudicataire au débiteur hypothécaire. »

---

différentes, se distinguent entre elles par leur principe, par leur nature et par leurs effets : l'une qui dérivant immédiatement du droit de suite *s'attaque directement au tiers détenteur*, tenu en cette qualité de toutes les dettes inscrites, et saisit l'immeuble entre ses mains, faute par lui d'avoir satisfait à la sommation de payer ou de délaisser dont il a été touché ; l'autre qui s'exerce sous la forme d'une surenchère lorsque le tiers détenteur, usant de la faculté que la loi lui donne de purger son immeuble des charges hypothécaires qui le grèvent, a notifié son contrat aux créanciers inscrits, et que ceux-ci trouvent insuffisant le prix dont il leur fait offre ;

Attendu que si la première, qui, en vertu du droit de suite, atteint l'immeuble entre les mains du tiers détenteur comme il l'aurait atteint entre les mains du débiteur s'il n'en fût sorti, laisse subsister au regard du vendeur le contrat d'aliénation qui ne fait aucun obstacle à son exercice, et respecte, autant du moins que le permettent les exigences du droit hypothécaire, la propriété qui en dérive pour le tiers détenteur ; et si l'on peut soutenir que, ces exigences une fois satisfaites, c'est au tiers détenteur dont l'immeuble a été vendu que revient l'excédent du prix qui représente sa chose, il en est autrement de la seconde qui, s'exerçant en réponse à l'offre faite par le tiers détenteur aux créanciers d'exécuter vis-à-vis d'eux son contrat et de leur payer son prix, est une *protestation contre ce contrat*, que les créanciers jugent n'avoir pas réalisé la valeur de leur gage, et qu'ils se refusent à ratifier ;

Attendu qu'en formant une surenchère, comme ils en ont le droit, les créanciers, loin de reconnaître la propriété du tiers détenteur, *s'attaquent directement au titre* duquel elle dérive pour lui, et que leur action a pour but et doit avoir pour résultat nécessaire de le faire tomber et de lui substituer un nouveau contrat qui fait passer sans intermédiaire la propriété des mains du débiteur entre les mains de l'adjudicataire ;

Attendu que le contrat primitif étant résolu, le tiers détenteur est réputé n'avoir jamais été propriétaire de l'immeuble...

Le même principe a été consacré une fois de plus par arrêt de la Cour de cassation du 26 juillet 1894 (1).

Toutefois nous devons ajouter que, tout en admettant la rétroactivité, un arrêt de la Cour de Paris du 1er juillet 1852 fait remonter le droit de propriété de l'adjudicataire au jour où est intervenue la première aliénation, et ce pour les arguments que nous avons déjà exposés au cours de l'étude de la doctrine (2), puisque l'on relève le motif suivant : « Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces articles (2187 C. c., 690 et 837 C. p. c.) que c'est dans le premier acte d'aliénation qu'il faut chercher les conditions de la vente... » (3).

Enfin, par son arrêt du 10 avril 1848, la Cour de cassation semble avoir admis par avance le système que devait exposer plus tard Beudant en décidant que la résolution opère seulement en faveur des créanciers inscrits.

En résumé, on peut dire que c'est la théorie de la rétroactivité qui a triomphé en jurisprudence et que les arguments sur lesquels elle s'appuie sont les suivants : *a*) protestation contre le titre de l'acquéreur ; *b*) effet des surenchères ; *c*) interprétation de l'article 2188 C. c.

§ 2. Conséquences

1. — Garantie. — Après avoir refusé à l'acquéreur

(1) La même jurisprudence existe au cas de surenchère du sixième. Bordeaux, 24 avril 1845 ; Besançon, 13 juin 1848 ; Cass., 7 déc. 1868, 6 déc. 1870, 15 janvier 1873, 26 avril 1881 ; Aix, 22 juin 1892 ; Trib. civ. Lille, 21 nov. 1898.

(2) Voir *supra*, pages 64 et 65.

(3) Un arrêt de la Cour d'appel de Montpeltier du 10 décembre 1864 a adopté la même solution au cas de surenchère du sixième.

surenchéri tout recours contre l'aliénateur (Paris, 25 prairial an XII ; Metz, 31 mars 1821), la jurisprudence s'est ensuite prononcée en sens contraire (Cass., 4 mai 1808 ; Bordeaux, 4 mars 1822 ; Amiens, 21 mai 1822 ; Req., 4 mai 1824 ; Rouen, 10 février 1827 ; Bordeaux, 27 février 1829 ; Toulouse, 27 août 1834 ; Req., 12 novembre 1834 ; Bordeaux, 21 avril 1836 ; Cass., 28 mars 1843 ; Dijon, 23 avril 1847 ; Riom, 22 février 1851 ; Rennes, 9 décembre 1861 ; Req., 15 décembre 1862 ; Montpellier, 21 novembre 1864 ; Paris, 17 avril 1874 ; Req., 18 mars 1895 ; Bourges, 20 décembre 1897 ; Trib. civil Largentière, 15 mai 1907).

II. — Excédent du prix. — La jurisprudence décide qu'il est dû à l'aliénateur, et en cela elle est logique avec elle-même (Cass., 16 messidor an IV ; Bordeaux, 27 février 1829 ; Req., 12 novembre 1834 ; Cass. civ., 28 mars 1843 ; Rennes, 9 décembre 1861 ; Req., 15 décembre 1862 ; Montpellier, 21 novembre 1864) (1). Cet excédent est accordé à l'acquéreur surenchéri par un arrêt de la Cour de Douai (30 octobre 1903), soit parce qu'on doit étendre à la matière l'article 2191, soit en vertu de l'article 1630 C. c. comme dommages-intérêts (2).

III. — Privilèges et hypothèques. — Etant donné la solution adoptée par la jurisprudence au point de vue du droit de propriété entre les deux aliénations, logiquement elle devait admettre que les hypothèques inscrites pendant cette période du chef du vendeur seraient vala-

(1) La solution contraire a été adoptée en matière de délaissement ou d'expropriation forcée (Colmar, 7 mai 1821 ; Colmar, 22 nov. 1831).

(2) Voir sous cet arrêt la note de De Loynes dans Dalloz.

bles et que par contre celles nées du chef de l'acquéreur surenchéri n'auraient aucune valeur.

C'est de cette façon qu'elle s'est prononcée par arrêts de la Cour de cassation du 12 novembre 1834 et des Cours d'appel de Paris (3 avril 1812), de Riom (28 décembre 1857) et de Nimes (14 janvier 1893).

La solution contraire a été adoptée par arrêts de la Cour de cassation des 23 février 1857, 1er juin 1859, 7 mai 1860 (sur pourvoi après arrêt Cour de Riom) et 26 juillet 1894 (sur pourvoi après arrêt Cour de Nimes) et arrêt de la Cour d'Alger du 23 octobre 1868. Pour justifier ces décisions la jurisprudence dit que les effets de la première transcription sont indépendants du sort de la vente, et que ladite transcription a emporté déchéance de tous droits d'hypothèques ou privilèges non inscrits avant la transcription et dans la quinzaine de cette inscription sous l'empire de l'article 834 C. p. c.

Cette justification ne saurait être admise, car on fait produire à la transcription des effets contraires au principe. La transcription n'est que la copie d'un acte, par elle-même elle ne peut produire aucun effet. Si on ne peut pas prendre inscription après la transcription d'une aliénation, c'est parce que le transfert de propriété est devenu opposable aux tiers ; mais, s'il n'y a pas eu de transfert de propriété, la transcription ne peut produire aucun effet.

IV. — Impenses. — La jurisprudence est unanime a reconnaître à l'acquéreur surenchéri le droit de se faire rembourser ses impenses dans la limite de la plus-value (Paris, 10 mars 1808 ; Metz, 31 mars 1821 ; Paris, 7 et 11 juin 1834 ; Paris, 26 décembre 1835 ; Orléans, 19 juil-

let 1843 ; Bordeaux, 14 décembre 1843 ; Rennes, 19 février 1863 ; Limoges, 24 avril 1869 ; Toulouse, 30 mai 1873 ; Paris, 26 décembre 1873 ; Paris, 17 avril 1874 ; Trib. civil Alençon, 7 décembre 1874 ; Trib. civ. Caen, 12 juillet 1897 ; Bordeaux, 12 août 1902 ; Caen, 27 avril 1903 ; Trib. civ. Valognes, 24 novembre 1903 ; Civ., 27 janvier 1914). Mais, pour les dépenses ne comportant aucune plus-value, il n'est pas dû d'indemnité (Req., 2 août 1886 ; Bordeaux, 12 août 1902).

Si au lieu de dépenses utiles il s'agit d'impenses nécessaires, la jurisprudence avait d'abord décidé qu'il y avait lieu de faire échec aux dispositions de l'article 2175 et que l'on était alors régi par le droit commun (Req., 11 novembre 1824 ; Bordeaux, 12 août 1902) ; mais, par une décision plus récente (Civ., 27 janvier 1914), elle a limité l'indemnité allouée à la plus-value donnée à l'immeuble.

Par qui doit être payée cette indemnité ? Par l'adjudicataire, disent deux arrêts des Cours de Bordeaux et de Limoges des 14 décembre 1843 et 24 avril 1869 ; par les créanciers hypothécaires, d'après un arrêt de la Cour d'Orléans du 19 juillet 1843.

Cette plus-value donnée à l'immeuble peut-elle être déterminée avant l'adjudication ? La jurisprudence s'était d'abord prononcée pour l'affirmative (Limoges, 24 avril 1869 ; Toulouse, 30 mai 1873), mais la négative a ensuite triomphé (Paris, 26 décembre 1873 ; Civ. rej., 14 novembre 1881 ; Paris, 24 juillet 1886).

V. — Droit de mutation. — Il n'est dû qu'un seul droit de mutation, calculé sur le prix d'adjudication et sur le remboursement que l'adjudicataire doit faire à

l'acquéreur surenchéri (Cass., 11 août 1852 et 10 février 1852) (1).

VI. — Intérêts et fruits. — Certaines décisions accordent les fruits aux créanciers inscrits (Cass., 15 février 1847; Cass., 10 avril 1848; Agen, 21 janvier 1852; Lyon, 27 décembre 1858. — *Contra :* Caen, 23 avril 1826) ; d'autres au contraire décident qu'ils n'y ont droit qu'à partir de leur immobilisation, c'est-à-dire depuis les notifications (Douai, 29 avril 1846 ; Grenoble, 20 janvier 1894 ; Civ. rej., 6 mars 1900).

Parfois les fruits sont accordés à l'acquéreur surenchéri qui, comme contre-partie, doit les intérêts de son prix jusqu'au jour où il cesse de faire les fruits siens (Riom, 19 janvier 1820; Bordeaux, 11 juin 1842; Civ. rej., 19 avril 1865). Un arrêt de la Cour de Bordeaux du 13 mars 1863 décide aussi que les fruits doivent devenir la propriété de l'acquéreur surenchéri, soit comme possesseur de bonne foi, soit à titre de compensation pour les risques qu'il court et pour les réparations qui sont à sa charge.

Parfois au contraire les fruits lui sont refusés, mais par contre il ne doit pas les intérêts de son prix (Cass., 10 avril 1848; Agen, 21 janvier 1852; Lyon, 27 décembre 1858). Dans ce cas il n'a droit à rien, mais ne doit rien.

Enfin, un arrêt du 1er juillet 1852 de la Cour de Paris, faisant remonter le droit de propriété de l'adjudicataire au jour du premier contrat, le fait bénéficier des fruits, à charge de payer les intérêts du prix. Un jugement du

(1) Un arrêt de la Cour de cassation du 19 avril 1826 décide qu'il est dû deux droits de mutation au cas de délaissement.

Tribunal de Mayenne du 16 mars 1899 accorde aussi les fruits à l'adjudicataire. Mais la majorité des décisions disent que l'adjudicataire ne doit les intérêts que du jour de l'adjudication (Riom, 19 janvier 1820 ; Cass., 14 août 1833 ; Paris, 15 juillet 1837 ; Paris, 3 août 1844 ; Civ. rej., 19 avril 1865 ; Amiens, 27 juin 1899).

On a fait, non d'ailleurs sans raison, les plus vifs reproches à cette jurisprudence, qu'on a qualifiée d'illogique avec elle-même. Après avoir fait son choix sur la question de principe, elle aurait dû en adopter toutes les conséquences. Par le court exposé que nous venons de faire, on s'aperçoit immédiatement qu'il n'en a pas été ainsi et que ses solutions sont bien souvent celles de la théorie de la non-résolution qu'elle a pourtant condamnée.

CONCLUSION

Maintenant que tous les éléments du problème ont été exposés, il nous reste à prendre parti et à conclure.

Pourtant il y avait lieu tout d'abord de rechercher soit dans le droit romain, soit dans l'ancien droit, si nous ne trouverions pas de textes qui puissent être utiles à la solution du problème étudié.

S'il y a une matière de notre droit civil qui diffère du droit romain, c'est certainement le régime hypothécaire. Le progrès de notre législation est sur ce point incontestable puisqu'elle est notamment basée sur la publicité. La purge des hypothèques était dans le droit romain impossible pour l'acquéreur volontaire d'un bien.

La procédure de la purge ne remonte pas si loin dans le passé et on trouve son origine dans les décrets volontaires (édit des criées de 1551), puis dans l'édit de 1771 créant les lettres de ratification, et enfin dans la loi du 9 messidor an III.

Mais la base de notre législation actuelle en cette matière est dans la loi du 11 brumaire an VII (1) (articles 26 à 36) dont notre Code a adopté les principes.

Malheureusement rien dans ce passé législatif ne vient

---

(1) Merlin : Répertoire universel et raisonné de jurisprudence, tome V, v° Hypothèque, pages 820 à 824.

éclairer le débat. Restent les travaux préparatoires du Code civil. Le titre des privilèges et hypothèques a été discuté au Conseil d'État, une première fois dans les séances des 3, 10 et 12 ventôse an XII (1) et une seconde fois après une conférence avec le Tribunat dans la séance du 22 ventôse an XII (2). Enfin, dans sa séance du du 24 ventôse an XII, Treilhard, Jollivet et Lacuée, nommés par le Premier Consul pour présenter au Corps législatif le projet sur les privilèges et hypothèques et pour en soutenir la discussion, déposent l'exposé des motifs. De tout ce débat, seule est intéressante la partie suivante de l'exposé des motifs (3) : « Si les créanciers provoquent la mise aux enchères, on procède suivant les formes usitées pour les expropriations ; mais, s'ils n'usent pas de leurs droits, il est à présumer qu'ils n'ont pas à se plaindre du *prix* du contrat et la *valeur* de l'immeuble demeure irrévocablement fixée, le nouveau propriétaire est libéré de toute charge en payant ou en consignant.

» Ce mode de dégager les propriétés est suffisant sans doute pour purger toutes les hypothèques inscrites. »

Tout d'abord il y a lieu de rejeter les systèmes intermédiaires. Aussi ingénieux qu'ils soient et malgré les avantages pratiques incontestables qu'ils présentent, ils ne peuvent être admis pour la raison bien simple, rappelons-le ici, que toute base légale leur manque.

Restent donc en présence les deux théories extrêmes qui viennent se heurter toutes deux avec des arguments

---

(1) Procès-verbaux du Conseil d'Etat, tome V, pages 32, 164, 189 et 191.

(2) Procès-verbaux du Conseil d'Etat, tome X, page 306.

(3) Procès-verbaux du Conseil d'Etat, tome V, page 335, et Dalloz : Jurisp. Gén., v° Privilèges et hypothèques, page 39.

qui, on doit le reconnaître, ne manquent pas de valeur. Mais en l'état de la législation, et puisqu'il faut faire un choix, nous n'hésitons pas à donner notre préférence à celle de la non-rétroactivité.

Reprenons, brièvement afin d'éviter des redites, les divers arguments. L'article 2188, qui pour certains et aussi pour la jurisprudence est un obstacle à la non-résolution, ne nous semble pas être un argument contre cette thèse. Le législateur a voulu assurer à l'acquéreur évincé à la suite de la surenchère le remboursement des frais qu'a occasionnés la première aliénation. Nous n'y voyons qu'une solution d'équité.

Il n'est pas non plus possible de donner aux divers articles du Code une interprétation en faveur de la rétroactivité. Reportons-nous aux travaux préparatoires, et notamment à l'exposé des motifs de Treilhard dont copie a été donnée ci-dessus. Nous en tirerons deux arguments :

a) Il y est dit « qu'on procède suivant les formes usitées pour les expropriations ». Mais nous savons que l'acquéreur qui délaisse ou qui est exproprié reste propriétaire du bien entre la première aliénation et l'adjudication. Tout le monde est d'accord pour écarter dans ce cas tout effet résolutoire. On doit donc, dans notre cas, interprétant la pensée du législateur, adopter la même solution.

b) Plus loin, nous lisons : « ils n'ont pas à se plaindre du prix du contrat ». Ne voit-on pas là d'une manière irréfutable et sans que cela puisse souffrir de discussion que ce qui doit uniquement intéresser les créanciers hypothécaires à qui la notification du premier contrat est faite, c'est le prix offert. Une pareille rédaction de l'exposé des motifs ruine entièrement l'argumentation adoptée par la jurisprudence et certains auteurs, qui

disent que la surenchère du dixième est une protestation contre le contrat dont l'acquéreur avait demandé la ratification. La protestation des créanciers hypothécaires et privilégiés s'exerce seulement sur le prix.

Donc, ni dans le texte des articles du Code, ni dans les travaux préparatoires (1), on ne trouve rien contre notre thèse, au contraire tout milite en sa faveur. Mais nous l'avons adoptée encore pour d'autres motifs. D'abord elle est conforme à l'esprit de la loi, car avec la théorie adverse l'acquéreur aurait intérêt à ne pas purger. Ce n'est certainement pas ce qu'a voulu le législateur. Enfin, au point de vue des conséquences, le système de la rétroactivité en a de telles qu'elles sont inacceptables et que la jurisprudence, non logique avec elle-même, n'a pas été jusqu'au bout de son système. N'est-ce pas là encore une condamnation de cette théorie? Nous n'admettrons jamais que l'aliénateur puisse constituer des hypothèques après la première aliénation, que les fruits lui appartiennent, que le reliquat du prix d'adjudication lui revienne et qu'il ne doit aucune garantie à l'acquéreur surenchéri.

Mais, puisque la rédaction actuelle présente une certaine confusion et que notre thèse n'est admise ni par la jurisprudence ni par certains auteurs, nous proposons une modification de la législation pour mettre fin à la controverse.

Il y aurait lieu d'indiquer d'abord qu'entre la première aliénation et la transcription du jugement d'adjudication,

---

(1) Il y a lieu toutefois de remarquer que si, dans le rapport fait au Tribunat par Grenier à la séance du 26 ventôse an XII (Dalloz: Jurisp. Gén., v° Priv. et hyp., p. 41), on ne trouve rien au sujet de la question étudiée, ultérieurement le même Grenier, dans son Traité des privilèges et hypothèques, a adopté la thèse de la rétroactivité.

c'est l'acquéreur surenchéri qui est propriétaire du bien purgé et que son droit n'est pas résolu rétroactivement.

Il y aurait lieu ensuite de combler une lacune de notre législation en obligeant l'acquéreur surenchéri à mettre en cause avant l'adjudication ses propres créanciers privilégiés et hypothécaires. Du moment que leurs hypothèques sont purgées, il est de toute équité qu'ils ne restent pas étrangers à la procédure.

Quant aux conséquences, une fois le principe de la non-résolution admis, elles s'ensuivent nécessairement sans donner lieu à discussion.

JURISPRUDENCE (1)

Cass., 16 messidor an IV. S. 1, 1, 86 ; J. P., t. 1, p. 110 ; Dalloz, J. Gén., v° Vente publique d'immeubles, n° 2164.

Cass., 2 ventôse an X. S. 2, 2, 343 ; D. P., t. 11, p. 794 ; Denevers, 1, 434; Lebret St-Martin, 2, 557 ; J. P., t. 2, p. 470.

Cass., 20 germinal an XII. S. 4, 1, 350 ; Lebret St-Martin, 10, 52 ; J. P., t. 3, p. 693; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2165.

Paris, 25 prairial an XII. S. 7, 2, 953 ; D. P., t. 12, p. 874 ; J. P., t. 4, p. 47.

Cass., 23 décembre 1806. J. P., t. 5, p. 599 ; Sirey (à sa date) ; D. P., t. 9, p. 122; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2149.

Civ. rej., 3 février 1808. S. 8, 1, 129; Dalloz, J. Gén., v° Surenchère, n° 266 ; J. P., t. 6, p. 482.

Paris, 10 mars 1808. S. 15, 2, 200; D. P., t. 11, p. 793 ; J. P., t. 6, p. 554.

Cass., 4 mai 1808 (2). S. 8, 1, 358 ; D. P., t. 12, p. 874 ; J. P., t. 6, p. 666.

Paris, 3 avril 1812. S. 14, 2, 41 ; D. P., t. 11, p. 797 ; J. P., t. 10, p. 269 ; Denevers, 14, 2, 31.

Turin, 13 juin 1812. J. P., t. 10, p. 468 ; D. P., t. 11, p. 869 ; S. 14, 2, 183.

---

(1) Abréviations. — D. P. Dalloz périodique. — S. Sirey. — P. Pandectes. — J. P. Journal du Palais. — G. P. Gazette du Palais. — G. T. Gazette des Tribunaux. — J. Av. Journal des avoués.

(2) Cet arrêt est par erreur indiqué dans certains recueils comme étant du 11 mai.

Paris, 11 janvier 1816. Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2149 ; J. P., t. 13, p. 216.

Riom, 19 janvier 1920. S. 20, 2, 158 ; D. P., t. 10, p. 853 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2147 ; J. P., t. 15, p. 715.

Metz, 31 mars 1821. D. P., t. 12, p. 874 ; S. 35, 2, 325 ; J. P., t. 16, p. 498.

Colmar, 7 mai 1821. Dalloz, Jurisp. Gén., v° Priv. et hyp., n° 1753 ; J. P., t. 16, p. 583 ; D. P., t. 9, p. 333.

Bordeaux, 4 mars 1822. S. 29, 325.

Besançon, 4 mars 1822.

Amiens, 21 mai 1822. J. P. 25, 1, 34 ; P. 17, p. 362 ; J. Av., t. 24, p. 163.

Orléans, 22 mai 1823. S. 25, 140 ; J. P., t. 18, p. 1098 ; J. P. 23, 2, 423.

Req., 4 mai 1824. S. 25, 1, 57 ; D. P., t. 11, p. 764 ; J. P., t. 18, p. 673 ; J. P. 25, 1, 295.

Amiens, 10 juillet 1824. D. P. 25, 2, 11 ; J. P., t. 18, p. 875 ; Sirey (à sa date).

Req., 11 novembre 1824. S. 25, 1, 140 ; D. P., t. 9, p. 60 ; J. P., t. 18, p. 1098.

Cass., 19 avril 1826. J. P., t. 20, p. 396.

Caen, 23 avril 1826. D. P. 27, 2, 29 ; J. P., t. 20, p. 411.

Rouen, 10 février 1827. S. 27, 2, 170 ; D. P. 27, 2, 192 ; J. P., t. 21, p. 151 ; J. P. 34, 1, 487 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2152.

Montpellier, 31 juillet 1827. S. 28, 2, 53 ; D. P. 28, 2, 35 ; J. P., t. 21, p. 685 ; J. P. 28, 2, 455 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2150.

Cass., 12 février 1828. S. 28, 1, 172 ; J. Av., t. 37, p. 233 ; D. P. 28, 1, 126 ; J. P., t. 21, p. 1154 ; J. P. 1828, 2, 440 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Surenchère, n° 270.

Bordeaux, 27 février 1829. S. 29, 2, 325 ; D. P. 29, 2, 271 ; J. P., t. 22, p. 744 ; J. Av., t, 38, p. 22 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Priv. et hyp., n° 425.

Bordeaux, 21 juillet 1830. D. P. 31, 2, 17 ; S. 30, 2, 276 ; J. P., t. 23, p. 707 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Surenchère, n° 269.

Bordeaux, 17 mai 1831. J. P., t. 23, p. 1598.

Paris, 25 juin 1831. S. 31, 2, 261 ; J. P., t. 23, p. 1739.

Colmar, 22 novembre 1831. S. 32, 2, 271 ; D. P. 32, 2, 35 ; J. P., t. 24, p. 346 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Priv. et hyp., n° 1753.

Orléans, 21 décembre 1832. S. 33, 2, 545 ; D. P. 32, 2, 42 ; J. P. 34, 1, 48 ; J. P., t. 24, p. 1688 ; P. 32, 2, 62 et note.

Paris, 10 juin 1833. S. 33, 2, 451 ; D. P. 33, 2, 184 ; J. P. 33, 2, 507 ; J. P., t. 25, p. 553.

Req., 14 août 1833. S. 33, 1, 608 ; D. P. 33, 1. 311 ; J. P. 33, 3, 325 ; J. P., t. 25, p. 807 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publiq., d'imm., n° 2148.

Paris, 7 juin 1834. S. 35, 2, 53 ; J. P., t. 26, p. 611 , Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publiq. d'imm., n° 2156.

Paris, 11 juin 1834. S. 35, 2, 55 ; D. P. 35, 2, 141 ; J. P., t. 26, p 622 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publiq. d'imm., n° 2156.

Toulouse, 27 août 1834. D. P. 35, 2, 114 ; S. 35, 2, 325 ; J. P. 35, 3, 276 ; J. P., t. 26, p. 918 ; J. Av., t. 49, p. 675.

Req., 12 novembre 1834. S. 35, 1, 181 ; D. P. 35, 1, 23 ; J. P. 35, 1, 568 ; J. P., t. 26, p. 1004 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Priv. et hyp., n° 2366.

Paris, 26 décembre 1835.

Bordeaux, 21 avril 1836. S. 36, 2, 411 ; D. P. 37, 2, 44 : J. P., t. 27, p. 12 ; J. Av., t. 51, p. 537.

Paris, 15 juillet 1837. S. 38, 2, 131 ; D. P. 38, 2, 70 et note ; P. 37, 2, 495 ; J. Av., t. 54, p. 241 et note. Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2148.

Rouen, 17 novembre 1838. S. 39, 2. 19 ; D. P. 38, 2, 229 ; J. P. 38, 2, 595.

Douai, 9 juin 1841. D. P. 47, 2, 64 ; J. P. 47, 1, 252 ; S. 47, 2, 35.

Bordeaux, 11 juin 1842. S. 42, 2, 490 ; D. P. 43, 2, 42 ; P. 43, 2, 41 ; J. Av., t. 64, p. 232 ; J. P., t. 78, p. 598.

Orléans, 26 janvier 1843. Dalloz, Jurisp. Gén., v° Surenchère, n° 264-2° ; D. P. 45, 4, 439 ; J. P., t. 79, p. 474.

Cass., 28 mars 1843. S. 43, 1, 297 ; D. P. 43, 1, 195 ; J. P. 43, 1, 750 ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Priv. et hyp., n° 2302.

Orléans, 19 juillet 1843. P. 43, 2, 458 ; J. P. 43, 2, 462 et note ; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 2155-1°.

Bordeaux, 14 décembre 1843. S. 44, 2, 330 ; P. 44, 2, 463.

Rouen, 16 juillet 1844. S. 45, 2, 389 ; D. P. 45, 2, 114 ; J. P. 45, 1, 108.

Paris, 3 août 1844. S. 45, 2, 563 ; D. P. 52, 5, 520 ; J. Av., t. 69, p. 571.

Bordeaux, 24 avril 1845. D. P. 46, 2, 50 ; J. P. 46, 1, 548 et note ; S. 46, 2, 65 et note Devill.

Paris, 24 avril 1845. D. P. 45, 2, 113 ; J. P. 45, 1, 684 ; S. 45, 2, 385.

Douai, 29 avril 1846. D. P. 47, 2, 63 ; S. 47, 2, 31 ; J. P. 47, 1, 253.

Req., 15 février 1847. S. 47, 1, 511 ; D. P. 47, 1, 136 ; J. P. 47, 2, 437.

Dijon, 23 avril 1847. S. 47, 2, 657 ; J. P. 48, 1, 245 ; J. Av., t. 76, p. 670.

Paris, 8 janvier 1848. S. 48, 2, 40 ; J. P. 48, 1, 245.

Cass., 10 avril 1848. D. P. 48, 1, 160 ; S. 48, 1, 357 ; P. 65, 1, 183 ; J. P. 48, 2, 303 ; J. Av., t. 73, p. 354.

Besançon, 13 juin 1848. D. P. 51, 2, 42 ; S. 51, 2, 652 ; J. P. 51, 1, 626.

Riom, 22 février 1851. S. 52, 2, 23 ; D. P. 52, 2, 166 ; J. P. 52, 2, 234.

Agen, 21 janvier 1852. S. 52, 2, 618 ; D. P. 52, 2, 118 ; J. P. 52, 2, 323 ; J. Av., t. 77, p. 485.

Cass., 10 février 1852. S. 52, 1, 251 ; D. P. 52 ; 1, 58 ; J. P. 52, 1, 158 ; J. Av., t. 77, p. 270.

Paris, 1er juillet 1852. S. 52, 2. 350 ; D. P. 52, 2, 235 ; J. P. 53, 1, 333.

Cass., 11 août 1852. S. 52, 1, 714 ; D. P. 52. 1, 211 ; J. P. 52, 2, 487 ; J. Av., t. 78, p. 34.

Orléans, 11 janvier 1853. S. 53, 2, 393 ; D. P. 54, 2, 170 ; J. P. 53, 1, 155.

Cass., 23 février 1857. S. 57, 1, 359 ; D. P. 57, 1, 88 ; J. P. 58, 471.

Lyon, 27 décembre 1858. S. 59, 2, 441 ; J. P. 60, 305.

Req., 1er juin 1859. D. P. 60, 1, 381 ; J. P. 60, 936.

Cass., 5 août 1859. D. P. 59, 1, 346 et note.

Riom, 28 décembre 1857.
Cass., 7 mai 1860. S. 60, 1, 507 ; D. P. 60, 1, 234 ; J. P. 60, 978.

Rennes, 9 décembre 1861. S. 62, 2, 220 ; J. P. 62, 131.

Civ., 23 juin 1862. D. P. 63, 1, 243 ; J. P. 63, 782.

Req., 15 décembre 1862. S. 63, 1, 57 et note Dutruc ; P. 64, 71 ; D. P. 63, 1, 161 et note ; J. P. 64, 469 et note Labbé.

Rennes, 19 février 1863. S. 64, 2, 160 ; J. P. 64, 870.

Civ. rej., 25 février 1863. D. P. 63, 1, 147 ; J. P. 63, 641.

Bordeaux, 13 mars 1863, S. 63, 2, 151 ; D. P. 63, 2, 106 et note ; J. P. 64, 71 et note Labbé.

Montpellier, 21 novembre 1864. S. 65, 2, 30 ; P. 65, 212.

Montpellier, 10 décembre 1864. S. 65, 2, 143 ; P. 65, 699.

Civ., 19 avril 1865. S. 65, 1, 280 ; D. P. 65, 1, 209 ; P. 65, 1, 183 et note ; J. P. 65, 661 ; Journal « Le Droit » des 5 et 6 juin 1865.

Metz, 19 novembre 1867. D. P. 67, 2, 203.

Lyon, 25 janvier 1868. S. 68, 2, 305 ; P. 68, 1137.

Alger, 23 octobre 1868. S. 69, 2, 140 ; J. P. 69, 599.

Cass., 7 décembre 1868. S. 69, 1, 121 ; J. P. 69, 281 ; D. P. 69, 1, 31.

Limoges, 24 avril 1869. S. 70, 2, 1 et note; P. 70, 78; Dalloz, Jurisp. Gén., v° Vente publique d'imm., n° 398.

Civ., 1er mars 1870. D. P. 70, 1, 262 ; J. P. 70, 494.

Cass., 6 décembre 1870. D. P. 72, 1, 438.

Cass., 15 janvier 1873. D. P. 73, 1, 249.

Toulouse, 30 mai 1873. S. 73, 2, 301 ; D. P. 74, 2, 187 ; P. 73, 2. 93 ; J. P. 73, 1241.

Paris, 26 décembre 1873. S. 74, 2, 20 ; D. P. 75, 5, 414 ; J. P. 74, 196 ; P. 73, 2, 104 et note.

Paris, 17 avril 1874. S. 76. 2, 163 ; D. P. 76, 2, 11.

Trib. civ. Alençon, 7 décembre 1874. D. P. 75, 3, 79 et note.

Besançon, 14 décembre 1877. D. P. 78, 2, 55 ; S. 78, 2, 111.

La Martinique, 9 décembre 1878. D. P. 80, 2, 34 ; S. 79, 2, 204.

Trib. civ. Seine, 25 novembre 1879. Gaz. Trib. 99, 1er sem., 2, 213.

Civ. rej., 9 février 1881. D. P. 81, 1, 208 ; J. P. 81, 1, 237. S. 81, 1, 104.

Cass., 26 avril 1881. S. 82, 1, 86 ; D. P. 81, 1, 405.

Civ., 14 novembre 1881. D. P. 82, 1, 168 ; S. 82, 1, 257 et note ; J. P. 82, 1, 619 ; G. P. 81, 1, 309.

Paris, 24 juillet 1886. S. 87, 2. 39 ; P. 86, 2, 276 ; J. P. 87, 1, 223 ; G. P. 86, 2, 553; Dalloz, Jurisp. Gén. Suppl., v° Surenchère, n° 171.

Req., 2 août 1886. D. P. 87, 1, 293 ; J. P. 86, 1, 1019.

Trib. civ. Les Andelys, 3 août 1886. S. 87, 2, 143 ; J. P. 87, 1, 718 ; G. P. 87, 1, 95.

Req., 13 décembre 1887. S. 89, 1, 473 et note ; J. P. 89, 1, 1178 ; D. P. 88, 1, 337 et note Glasson.

Trib. civ. Carpentras, 11 mars 1890. P. 90, 2, 242 et note.

Aix, 22 juin 1892. D. P. 92, 2, 577.

Bordeaux, 21 février 1893. D. P. 93, 2, 361 et note.

Grenoble, 20 janvier 1894. S. 95, 2, 201 ; D. P. 94, 2, 473 et note de Loynes ; P. 95, 2, 193 et note Charmont.

Nimes, 14 janvier 1893.

Cass. civ., 26 juillet 1894. S. 94, 1, 408 ; D. P. 96, 1, 281 et note de Loynes.

Req., 18 mars 1895. S. 96, 1, 313 et note ; D. P. 95, 1, 505 et note.

Trib. civ. Caen, 12 juillet 1897. La Loi, 27 novembre 1897 ; G. T. 1899, 1er sem., 4, 139.

Bourges, 20 décembre 1897. S. 98, 2, 77 et note ; G. T. 98, 2, 242.

Trib. civ. Lille, 21 novembre 1898. G. T. 1899, 1er sem., 2e partie, p. 212 et note.

Trib. civ. Laon, 28 novembre 1898. J. Av. 99, 29 ; G. T. 1900, 1er sem., 4, 122.

Trib. civ. Mayence, 16 mars 1899. G. T. 99, 2e sem., 2, 139 ; G. T. du 28 juin 1899.

Amiens, 27 juin 1899. S. 02, 2, 91 ; D. P. 00, 2, 185 et note de Loynes ; G. P. 99, 2, 644 ; J. Av. 99, 392 ; G. T. 1901, 1er sem., 4, 137.

Grenoble, 19 janvier 1900. D. P. 00, 2, 319 et note.

Poitiers, 1er juin 1897. G. P. 97, 2, 115 ; G. T. 1898, 1er sem., 4, 5.

Civ. rej., 6 mars 1900. S. 01, 1. 281 et note Ferron ; G. P. 00, 1, 516 ; D. P. 02, 1, 305 et note de Loynes ; G. T. 00, 2e sem., 1, 84 ; P. 01, 1, 161 et note Buchère ; Rev. des not., 1902, 737 ; G. T. 27 juillet 1900.

Bordeaux, 12 août 1902. D. P. 1906, 2, 409 ; Journal des arrêts de Bordeaux, 02, 1, 380.

Caen, 27 avril 1903. D. P. 06, 2, 409 et note ; G. T. 1905 ; 2e sem., 4, 132 ; Recueil Caen, 1904, 245.

Douai, 30 octobre 1903. D. P. 1903, 2, 315 et note de Loynes ; Journ. notariat, 1904, 504 ; G. T. 1905, 1er sem., 4, 126.

Trib. civ. Valognes, 24 novembre 1903. G. T. 1904, 2e sem., 4, 135 ; Le Droit, 16 janvier 1904.

Trib. civ. Largentière, 15 mai 1907. S. 08, 2, 53.

Civ., 27 janvier 1914. D. P. 16, 1, 97 et note César Bru.

BIBLIOGRAPHIE

Allemand. — Examen du régime hypothécaire établi par le Code civil (1837, in-8).

Aubry et Rau. — Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariæ (4e édit. Paris, Marchal et Billard, 1869, 8 vol. in-8).

Battur (**G.-B.**). — Traité des privilèges et hypothèques (2e édit. Paris, Guillaume, 1824, 4 vol. in-8).

Baudot. — Traité des formalités hypothécaires (1845, 2 vol. in-8).

Baudry-Lacantinerie et de Loynes. — Traité théorique et pratique du droit civil. Du nantissement des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée (Paris, Larose, 1895-96, 3 vol. in-8).

Bazille. — Mémorial universel de législation et de jurisprudence (Nimes, Gaude, 1813, 18 vol. in-8).

Beudant (**Ch.**). — Cours de droit civil français publié par son fils Robert Beudant. Les sûretés personnelles et réelles (Paris, Rousseau, 1900-1902, 2 vol. in-8).

Bioche et Goujet. — Dictionnaire de procédure civile et commerciale (3e édition. Paris, Videcoq, 1845, 6 vol. in-8).

Blondeau, Pellat, etc. Thémis ou Bibliothèque du jurisconsulte (Paris, 1829, 10 vol. in-8).

Bœuf (**H.**). — Résumé de droit civil (6e édit. 3 vol. in-8, 1921).

Boileux. — Commentaire sur le Code civil (6e édit. Paris, Marescq, 1866, 7 vol. in-8).

Boitard, Colmet d'Aage et Glasson. — Leçons de procédure civile (1837).

Boncenne et Bourbeau.— Théorie de la procédure civile (2e édit. Paris, Videcoq, 1837-1863, 7 vol. in-8).

Bousquet.— Explication du Code civil d'après les motifs exprimés dans les discours des orateurs du Gouvernement et du Tribunat (Avignon, 1806, 5 vol. in-4).

Boyer (Raymond). — La synthèse des lois françaises. Code civil annoté (Paris, Arthur Rousseau, 1907).

Bressolles. — Explication de la loi de 1858.

Carré et Chauveau. — Les lois de la procédure civile et commerciale (5e édit. Paris, Marchal, 13 vol. in-8, 1880).

Carrier. — Traité des hypothèques (1818, in-8).

Championnière et Rigaud. — Traité des droits d'enregistrement du timbre et d'hypothèques et des contraventions à la loi du 25 ventôse an XI (2e édit. Paris, Hingray, 1839).

Chauveau (A.) et Glandaz. — Formulaire général et complet de procédure civile, commerciale et administrative annoté (10e édit. Paris, Marchal et Billard, 1909, 2 vol. in-8).

Coffinières (A.-S.-G.). — Le Code Napoléon expliqué par les décisions suprêmes de la Cour de cassation et du Conseil d'Etat (Paris, Garnery, 1809, 1 vol. in-4).

— Journal des audiences.

Colin et Capitant. — Cours élémentaire de droit civil français (1921, 3 vol. in-8).

Corret. — Etude sur les effets de l'adjudication après surenchère (Paris, 1868).

Cotelle. — Des privilèges et hypothèques (1820, in-8).

Dalloz. — Recueil périodique et critique, et tables.

— Répertoire méthodique et alphabétique de législation, de doctrine et de jurisprudence (50 vol., 1845-1870).

— Supplément au répertoire (19 vol. in-4, 1887-1897).

— Répertoire pratique (12 vol. in-4).

— Nouveau Code civil annoté (6 vol. in-4).

— Nouveau Code de procédure civile annoté (4 vol. in-4).

Dalmbert (**Oscar**). — De la purge des privilèges et hypothèques (Paris, Thorin, 1870).

Debs (**J.**) **et A. Wiot.** — Table perpétuelle de jurisprudence en matière civile (Paris, 1906).

Delamontre. — Traité du prêt sur hypothèque (1847, in-8).

Delvincourt. — Cours de Code civil publié en 1824 (Dijon, Lagier, 1844, 3 vol. in-4).

— Institutes de droit civil français (2e édit. Paris, Fournier, 1818, 3 vol. in-8).

Demante et E. Colmet de Santerre. — Cours analytique de droit civil (9 vol. in-8. Paris, Thorel [puis Plon], 1849-1884).

Demante (**A.-M.**). — Cours de droit français fait à l'Ecole de Paris (3e édit. Paris, Thorel, 1840, 3 vol. in-8).

Demolombe (Voir Guillouard).

Despréaux. — Dictionnaire général des hypothèques (1842, in-8).

Devilleneuve et Carette. — Recueil général des lois et arrêts.

Devilleneuve et Gilbert. — Jurisprudence du 19e siècle.

— Tables de 1791 à 1850 (Paris, 1853, 4 vol. in-4).

— Tables de 1851 à 1860 (Paris, 1862, 1 vol. in-4).

— Tables de 1861 à 1870 (Paris, 1872, 1 vol. in-4).

Denevers. — Journal des audiences de la Cour de cassation.

Du Courray (**A.-M.**) **Bonnier et J.-B.-P. Roustan.** — Commentaire théorique et pratique du Code civil (Paris, Thorel, 1851, 2 vol. in-8).

Ducruet. — Etudes sur la transcription.

Dupin. — Opuscules de jurisprudence (Paris, Durand, 1851).

— Lois civiles extraites de la collection in-4 dite du Louvre et du Bulletin des lois (Paris, Guillaume, 1820, 1 vol. in-8).

Dutruc. — Supplément alphabétique aux lois de la procédure de Carré et Chauveau (Paris, 1880-1882, 3 vol.).

Duvergier (V. Toullier).

Favard de Langlade. — Répertoire de la nouvelle législation civile, commerciale et administrative (Paris, Nève et Firmin-Didot, 1823, 5 vol. in-4).

— Traité des privilèges et hypothèques (Paris, 1812, 1 vol. in-8).

Fenet (P.-A.). — Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil (Paris, Videcoq, 1836, 15 vol. in-8).

Flandin (M.). — Privilèges et hypothèques.

— De la transcription en matière hypothécaire (Paris, Cosse et Marchal, 1861, 2 vol. in-8).

Fuzier-Hermann (Ed.) et A. Darras. — Code civil annoté (Paris. Recueil général des lois et arrêts, 1882, 1898, 4 vol. in-8).

— Supplément (1900-1906, 2 vol. in-8).

Fuzier-Hermann. — Répertoire général alphabétique du droit français (37 vol. in-4).

— Supplément au répertoire (en cours de publication).

Garbouleau (P.). — La revue judiciaire du Midi (1864 à 1875, 10 vol. in-4).

Garsonnet (E.). — Traité théorique et pratique de procédure (Paris, Larose, 2e édit., 1898, 8 vol.).

Gavouyère. — Des effets de l'adjudication après surenchère (in-8. Rennes, 1863).

Gazette du Palais. — Recueil de jurisprudence.

Gazette des Tribunaux. — Journal de jurisprudence et des débats judiciaires.

Gazette du Palais, Gazette des Tribunaux et des Pandectes françaises classées par ordre chronologique (Paris, Giard et Brière, 1912).

Glasson. — Précis théorique et pratique de procédure civile.

Grenier. — Traité des hypothèques (Clermont-Ferrand, Thibaud-Landriot, 2 vol. 1822, in-4).

— Rapport fait au Tribunat au nom de la section de législation sur la loi relative aux privilèges et hypothèques (Séance du 26 ventôse an 12).

Guichard. — Législation hypothécaire (Paris, 1810, 3 vol. in-8).

Guillouard (L.). — Traité des privilèges et hypothèques (4 vol. Paris, Pédone, 1896).

Hauthuille (Alban d'). — De la révision du régime hypothécaire (Paris, Durand, 1843, 1 vol. in-8).

Hennequin. — Traité de législation et de jurisprudence suivant l'ordre du Code civil (2 vol. in-8, 1841).

Hervieu. — Résumé de jurisprudence sur les privilèges et hypothèques (4e édit., 1859, in-4).

Huc (Théophile). — Commentaire théorique et pratique du Code civil (1891-1903, 15 vol. in-8).

— Étude sur le régime hypothécaire.

Hureaux. — Études sur le Code civil.

Jouanneau et Solon. — Discussion du Code civil devant le Conseil d'État (Paris, 1805, 3 vol. in-4).

Jouglar (Joseph). — Table générale des références de jurisprudence aux recueils Sirey, Dalloz, Gazette du Palais, Gazette des Tribunaux et des Pandectes françaises classées par ordre chronologique (Paris, Giard et Brière, 1912).

Journal des avoués.

Journal des arrêts de la Cour d'appel de Bordeaux.

Journal du Palais. — Collection complète de 1791 à 1917 avec les tables.

Journal de l'enregistrement et des domaines.

Journal du Palais par Lebret St-Martin.

Journal du Palais. — Répertoire général contenant la jurisprudence de 1791 à 1845... par Ledru-Rollin (12 vol. in-4. Paris, 1845).

— Répertoire général. Supplément (2 vol. in-4. Paris, 1857).

— Répertoire général. Table complémentaire (2 vol. in-4. Paris, 1872).

Labbé. — De la purge. Revue critique de législation et de jurisprudence (Année 1861, tome 19, page 275).

Labori. — Répertoire encyclopédique du droit français (Paris, Marchal et Billard, 1889-1897, 12 vol. in-4).

Lamache (**H.**). — Des obligations de l'héritier adjudicataire d'un immeuble de la succession sur une surenchère du dixième (Revue pratique de droit français, année 1882, 2e semestre, n° 52, page 209).

Laurent (**F.**). — Principes de droit civil français (3e édit. Paris, Marescq, 1878, 33 vol. in-8).

Locré (**Baron**). — La législation civile, commerciale et criminelle de la France (Paris, Treuttel, 1827-1832, 31 vol. in-8).

Maleville (**De**). — Analyse raisonnée de la discussion du Code civil au Conseil d'État (3e édit. Paris, Nève, 1822, 4 vol. in-8).

Marcadé et P. Pont. — Explication théorique et pratique du Code Napoléon (5e édition. Paris, Cotillon, 1859-1880, 13 vol. in-8).

Martou. — Des privilèges et hypothèques (Paris, Durand, 1855, 2 vol. in-8).

Marty. — De la surenchère des créanciers (in-8. Paris, 1864).

Merlin. — Répertoire universel et raisonné de jurisprudence (Paris, 1827, 18 vol. in-4).

Mourlon (**Frédéric**). — Répétitions écrites sur le Code civil (Edition revue et mise au courant par Ch. Demangeat. Paris, Garnier, 1880-83, 3 vol. in-8).

— De la transcription en matière hypothécaire (Revue pratique de droit français, tome IV, année 1858, page 373).

Pandectes françaises. — Répertoire alphabétique et supplément (Paris, Chevalier-Marescq et Plon-Nourrit, 63 volumes).

Pandectes françaises. — Recueil périodique de 1886 à 1920 inclus.

— Tables de 1886-1915 (4 vol. in-4).

Paillet (**J-B.**). — Manuel de droit français (8e édit. Paris, 1832).

Persil (**J.-C.**). — Régime hypothécaire ou commentaire sur le 18e titre du Livre III du Code Napoléon relatif aux privilèges et hypothèques (Paris, Gueffier, 1809, in-8).

— Questions sur les privilèges et hypothèques, la saisie-immobilière et les ordres (2e édit. Paris, 1820, 2 vol. in-8).

Petiet (**Raynald**). — Des adjudications sur surenchère.

Petit. — Traité des surenchères contenant la législation, la doctrine, la jurisprudence et la procédure relatives au droit de surenchère (Paris, Cosse, 1848, 1 vol. in-8).

Pigeau (**M.**). — La procédure civile des Tribunaux de France (3e édit. Paris, Delestre-Boulage, 1819).

— Cours élémentaire du Code civil (1818).

Planiol. — Traité élémentaire de droit civil (5e édit., Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1908, 3 vol.).

Pont (**Paul**).— Privilèges et hypothèques (Paris, 1859, 2 vol. in-8).

Pothier. — Œuvres par Bugnet (Paris, Casse, 1845, 10 vol. in-8).

Procès-verbaux du Conseil d'Etat contenant la discussion du projet du Code civil (Paris, Imprimerie de la République et Clament, 1803-1808).

Rambaud (**Prosper**). — Code civil par demandes et réponses (8e édit., 1901, 3 vol. in-8).

Revue critique de législation et de jurisprudence publiée sous la direction de Wolowski (1835 à 1880).

Revue pratique de droit français (Paris, années 1856 et suivantes).

Richelot. — Principes de droit civil français (Paris, Videcoq, 1842-43, 6 vol. in-8).

Rivière et Huguet. — Questions théoriques et pratiques sur la transcription en matière hypothécaire (Paris, Marescq et Dujardin, 1856, 1 vol. in-8).

Rodière (**A.**). — Exposition raisonnée des lois de la compétence et de la procédure civile (Albi, Impr. S. Rodière, 1840-1841, 3 vol. in-8).

— Traité de compétence et procédure en matière civile (5e édit. Paris, Durand, 1878, 2 vol. in-8).

Rondonneau (**L.**). — Table générale alphabétique et raisonnée des matières contenues dans le répertoire de jurisprudence et dans le recueil alphabétique des questions de droit de Merlin (Paris, 1829).

Rousseau et Laisney. — Dictionnaire théorique et pratique de procédure civile, commerciale, criminelle et administrative (Paris, Rousseau, 2e édit., 1886-1896, 10 vol. in-8).

Sirey. — Recueil général des lois et arrêts de 1789 à 1920 et tables.

Sirey et Gilbert. — Code civil (5e édit., 1912, 4 vol. in-8).

— Code de procédure civile (4e édit., 1905, 2 vol. in-8).

Tarrible (Voir Répertoire de Merlin).

Taulier (**F.**). — Théorie raisonnée du Code civil (Paris, Videcoq, 5 vol. in-8).

Thémis ou Bibliothèque du jurisconsulte (Paris, Baudouin, 1819-1828).

Thézard (**Léopold**). — Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée (Paris, Thorin, 1880, in-8).

Thiry. — Cours de Code civil (Paris, Larose, 1892-93, 4 vol. in-8).

Thomine-Desmazures. — Commentaires sur le Code de procédure civile.

Tissier (**A.**), **A. Darras et Louiche-Desfontaines**. — Code de procédure civile annoté (1901-1908, 3 vol. in-8).

— Supplément (1908, 1 vol. in-8).

Toullier. — Le droit civil français en suivant l'ordre du Code (Paris, Warée, 1824, 2e édit., continué par Duvergier, 1835-1843).

Treilhard. — Exposé des motifs de la loi relative aux privilèges et hypothèques.

Troplong. — Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code depuis et y compris le titre de la vente (Paris, Hingray et Plon, 5e édition, 1855, 27 vol. in-8).

Valette. — Traité des hypothèques (1836, in-8).

Vernet. — Adjudication d'un immeuble hypothéqué (Revue pratique, année 1865, tome 20).

Vigié (**A.**). — Cours élémentaire de droit civil français (2e édit. Paris, Rousseau, 1893, 3 vol. in-8).

Zachariæ (**R.-S.**). — Le droit civil français (Paris, 1854-1860).

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre préliminaire 7

PREMIÈRE PARTIE

Chapitre I. — Théorie de la rétroactivité 13

§ 1er. Effet ordinaire des surenchères 14

§ 2. Protestation contre le titre et condition résolutoire tacite 14

§ 3. Argument tiré des dispositions de l'article 2188 du Code civil 17

§ 4. Argument tiré des dispositions du deuxième alinéa de l'article 2177 18

§ 5. Argument tiré des dispositions de l'article 2175 C. c. 19

§ 6. Argument tiré de l'article 2176 C. c 20

§ 7. Argument tiré du premier paragraphe de l'article 2177 C. c 20

Chapitre II. — Théorie de la non-rétroactivité 22

§ 1er. Condition résolutoire 22

§ 2. Effet ordinaire des surenchères 27

§ 3. Argument tiré de l'article 2188 du Code civil 29

§ 4. Protestation contre le titre 32

§ 5. Argument tiré du deuxième paragraphe de l'article 2177 C. c. 35
§ 6. Argument tiré de l'article 2175 du Code civil..... 37
§ 7. Argument tiré du recours en garantie..... 38
§ 8. Argument tiré de l'article 2177 C. c. paragraphe premier 40
§ 9. Argument tiré de l'intérêt que doit avoir l'acquéreur à purger..... 41

CHAPITRE III. — Conséquences des deux systèmes..... 43

§ 1er. Privilèges et hypothèques..... 44
§ 2. Fruits et intérêts..... 50
§ 3. Reliquat du prix d'adjudication..... 54
§ 4. Garantie..... 55
§ 5. Conséquences fiscales..... 56
§ 6. Défaut de transcription..... 57
Paragraphe additionnel..... 59

DEUXIÈME PARTIE 61

CHAPITRE I. — Etude de la doctrine..... 62

§ 1er. Première et deuxième théories..... 62
§ 2. Troisième théorie..... 63
§ 3. Quatrième théorie..... 67
§ 4. Cinquième théorie..... 72
§ 5. Conséquences..... 74

CHAPITRE II. — Etude de la jurisprudence..... 78

§ 1er. Choix de la jurisprudence..... 78
§ 2. Conséquences..... 81

Conclusion 87

Jurisprudence 93

Bibliographie 101

Table des matières 111

Vu et bon à imprimer :
Montpellier, le 16 juillet 1922.
Le Président de la thèse,
G. MORIN.

Vu et approuvé :
Montpellier, le 17 juillet 1922.
Le Doyen de la Faculté,
J. VALÉRY.

Vu et permis d'imprimer :
Montpellier, le 17 juillet 1922.
Le Recteur,
Jules COULET.

Montpellier. — *L'Abeille*, Imprimerie Coopérative ouvrière
14, avenue de Toulouse. — Téléph. **8-78**.